This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Google

Это цифровая коиия книги, хранящейся для иотомков на библиотечных иолках, ирежде чем ее отсканировали сотрудники комиании Google в рамках ироекта, цель которого - сделать книги со всего мира достуиными через Интернет.

Прошло достаточно много времени для того, чтобы срок действия авторских ирав на эту книгу истек, и она иерешла в свободный достуи. Книга иереходит в свободный достуи, если на нее не были иоданы авторские ирава или срок действия авторских ирав истек. Переход книги в свободный достуи в разных странах осуществляется ио-разному. Книги, иерешедшие в свободный достуи, это наш ключ к ирошлому, к богатствам истории и культуры, а также к знаниям, которые часто трудно найти.

В этом файле сохранятся все иометки, иримечания и другие заииси, существующие в оригинальном издании, как наиоминание о том долгом иути, который книга ирошла от издателя до библиотеки и в конечном итоге до Вас.

Правила использовапия

Комиания Google гордится тем, что сотрудничает с библиотеками, чтобы иеревести книги, иерешедшие в свободный достуи, в цифровой формат и сделать их широкодостуиными. Книги, иерешедшие в свободный достуи, иринадлежат обществу, а мы лишь хранители этого достояния. Тем не менее, эти книги достаточно дорого стоят, иоэтому, чтобы и в дальнейшем иредоставлять этот ресурс, мы иредириняли некоторые действия, иредотвращающие коммерческое исиользование книг, в том числе установив технические ограничения на автоматические заиросы.

Мы также иросим Вас о следующем.

- Не исиользуйте файлы в коммерческих целях.
  Мы разработали ирограмму Поиск книг Google для всех иользователей, иоэтому исиользуйте эти файлы только в личных, некоммерческих целях.

- Не отиравляйте автоматические заиросы.
  Не отиравляйте в систему Google автоматические заиросы любого вида. Если Вы занимаетесь изучением систем машинного иеревода, оитического расиознавания символов или других областей, где достуи к большому количеству текста может оказаться иолезным, свяжитесь с нами. Для этих целей мы рекомендуем исиользовать материалы, иерешедшие в свободный достуи.

- Не удаляйте атрибуты Google.
  В каждом файле есть "водяной знак" Google. Он иозволяет иользователям узнать об этом ироекте и иомогает им найти доиолнительные материалы ири иомощи ирограммы Поиск книг Google. Не удаляйте его.

- Делайте это законно.
  Независимо от того, что Вы исиользуйте, не забудьте ироверить законность своих действий, за которые Вы несете иолную ответственность. Не думайте, что если книга иерешла в свободный достуи в США, то ее на этом основании могут исиользовать читатели из других стран. Условия для иерехода книги в свободный достуи в разных странах различны, иоэтому нет единых иравил, иозволяющих оиределить, можно ли в оиределенном случае исиользовать оиределенную книгу. Не думайте, что если книга иоявилась в Поиске книг Google, то ее можно исиользовать как угодно и где угодно. Наказание за нарушение авторских ирав может быть очень серьезным.

О программе Поиск кпиг Google

Миссия Google состоит в том, чтобы организовать мировую информацию и сделать ее всесторонне достуиной и иолезной. Программа Поиск книг Google иомогает иользователям найти книги со всего мира, а авторам и издателям - новых читателей. Полнотекстовый иоиск ио этой книге можно выиолнить на странице `http://books.google.com/`

HDI
HL 1PH3 Q

A7
Shimanovskii, M. V.
O chinshevykh...

Bd. Dec. 1931

HARVARD LAW LIBRARY

Received SEP 24 1931

О чиншевыхъ правоотношеніяхъ.

Сообщеніе Товарища Предсѣдателя Одесскаго Юридическаго Общества

М. В. Шимановскаго,

сдѣланное имъ въ засѣданіи Общества 4 Мая 1885 года.

ОДЕССА.
Тип. «Одесск. Вѣстн.» Красн. пер., д. № 3.
1886.

RUS

Печатано по постановленію Совѣта Одесскаго Юридическаго Общества
Товарищъ Предсѣдателя *М. Шимановскій*.

SEP 24 1931

231

ОГЛАВЛЕНІЕ.

Стр.
Предисловіе III

Общіе вопросы 1

О способахъ установленія чиншеваго владѣнія 51
О чиншѣ. 73
О перемѣнѣ чиншеваго участка 95
О правѣ чиншевика пользоваться выгодами изъ занимаемаго имъ участка земли 106
Гдѣ можетъ быть учреждено чиншевое владѣніе. 114
Чиншевыя правоотношенія, возникшія послѣ 1840 года . . 120
О чиншевикахъ въ Новороссійскомъ краѣ 126
Что сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями 139

Положенія 151

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Настоящее сообщеніе было сдѣлано мною въ прошломъ году въ засѣданіи Юридическаго Общества, происходившемъ 4 Мая, но, вслѣдствіе обстоятельствъ, отъ меня не зависящихъ, оно не могло появиться въ печати ранѣе настоящаго времени. Между тѣмъ въ промежуткѣ этого времени *В. Д. Спасовичъ* издалъ книгу: «Источники чиншеваго права на западной окраинѣ Имперіи въ Саксонскомъ Зерцалѣ и его польскихъ коментаторахъ»; появилось сочиненіе *Н. Карышева:* «Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель на континентѣ Западной Европы»; въ Декабрѣ мѣсяцѣ, во время печатанія нашего сообщенія, Правительствующій Сенатъ въ рѣшеніи по дѣлу Одесской Судебной Палаты прислалъ Указъ, который во многомъ видоизмѣняетъ, по моему, взгляды Сената на чиншевыя правоотношенія *). Наконецъ, въ повременной ежедневной прессѣ неоднократно дѣлались заявленія о томъ, что вопросъ о чиншевыхъ правоот-

---

*) Указъ этотъ въ извлеченіи я помѣстилъ въ отдѣлѣ: «Гдѣ можетъ быть учреждено чиншевое владѣніе».

ношеніяхъ уже составляетъ предметъ обсужденія Государственнаго Совѣта. Все это взятое вмѣстѣ во многомъ должно было видоизмѣнить мое изслѣдованіе, но я напечаталъ его въ томъ видѣ, какъ оно было доложено, причемъ я позволялъ себѣ лишь указывать въ надлежащихъ мѣстахъ на изслѣдованія, появившіяся или послѣ того, какъ я уже сдѣлалъ сообщеніе, или во время его печатанія. Продолжая печатать сообщеніе однако въ его первоначальномъ видѣ, безъ всякихъ измѣненій, я имѣлъ одно весьма важное успокоеніе, а именно: что все, появившееся послѣ доклада моего сообщенія Обществу, не только не поколебало моихъ главныхъ положеній, но во многомъ служитъ подтвержденіемъ моихъ выводовъ.

При обсужденіи ностоящаго сообщенія въ Обществѣ я позволю себѣ пользоваться тѣмъ матеріаломъ, о которомъ я упомянулъ выше, и тѣмъ самымъ еще рельефнѣе подкрѣпить свои выводы и соображенія.

М. Ш.

О чиншевыхъ правоотношеніяхъ.

Сообщеніе, сдѣланное въ засѣданіи Юридическаго Общества 4-го мая 1885 г. Товарищемъ Предсѣдателя Общества

М. В. Шимановскимъ.

Въ настоящемъ рефератѣ я не имѣю въ виду всесторонне разсматривать вопроса о чиншевыхъ правоотношеніяхъ, но желаю лишь разобрать тѣ изъ нихъ, которые доходили до разсмотрѣнія Кассаціоннаго Департамента Сената, а также Одесской Судебной Палаты, и по которымъ эта послѣдняя такъ или иначе высказывалась. Причины, побудившія меня заняться этимъ вопросомъ, заключались, во первыхъ, въ томъ, что по нѣкоторымъ положеніямъ чиншевыхъ правоотношеній судебная практика высказываетъ различныя мнѣнія, а Одесская Судебная Палата часто по одному и тому же вопросу дѣлала различныя постановленія; съ другой стороны, къ этому меня побуждало также и желаніе сдѣлать эти взгляды извѣстными, такъ какъ можетъ быть они до нѣкоторой степени могутъ современемъ вліять на разрѣшеніе вопроса о чиншевикахъ вообще въ законодательномъ порядкѣ.

Прежде, чѣмъ приступить къ отдѣльнымъ вопросамъ чиншевыхъ правоотношеній, я нахожу нужнымъ сказать

нѣсколько словъ о томъ, въ какомъ положеніи вообще у насъ въ судебной практикѣ и литературѣ находится этотъ вопросъ.

Новыя судебныя установленія, столкнувшись съ вопросомъ о чиншевомъ правоотношеніи, для разрѣшенія котораго они не находили законовъ въ русскомъ правѣ, долго витали въ области различныхъ положеній, пока Кассаціонный Департаментъ Сената, цѣлымъ рядомъ кассаціонныхъ рѣшеній въ одинъ и тотъ же годъ состоявшихся, и слѣдующихъ одно за другимъ, а именно: начиная съ 109—119 №№ за 1877 г., не разрѣшилъ сущности чиншевыхъ правоотношеній. Эти рѣшенія Сената, въ силу 813 ст. Уст. граж. суд., сдѣлали то, что суды во всѣхъ вопросахъ чиншевыхъ правоотношеній начали ими руководствоваться и подводить ихъ даже и тамъ, гдѣ этимъ рѣшеніямъ ровно нѣтъ никакого мѣста [1]).

Однако слѣдуетъ замѣтить, что усвоенная теорія Сенатомъ вырабатывалась постепенно при такихъ условіяхъ, что Сенату, собственно говоря, не было никакой надобности входить въ оцѣнку чиншеваго правоотношенія по существу, но слѣдовало лишь подобно тому, какъ это значится въ рѣшеніи 1874 года № 614 и рѣш. 1879 года № 207, остановиться на вопросѣ *о подсудности* и заявить, «что искъ о возстановленіи пользованія землею на правѣ вѣчнаго чинша, нарушеннаго собственникомъ земли, не можетъ быть признанъ искомъ о возстановленіи нарушеннаго владѣнія и неподсуденъ мировымъ судебнымъ установленіямъ». Въ этихъ рѣшеніяхъ, говорю, Сенатъ не высказывалъ никакого взгляда на чиншевое владѣніе, а разрѣшилъ лишь процессуальный вопросъ о подсудности. Разрѣшая же подобный вопросъ о подсудности и въ рѣ-

---

[1]) Кассац. рѣш. 1880 г. № 29, см. п. 4 соображенія Сената, гдѣ обсуждались мотивы мир. съѣзда Бердянскаго.

шеніяхъ 1877 г., Сенатъ уже счелъ за нужное высказать свой взглядъ на чиншевое правоотношеніе. Посмотримъ же, какія положенія установилъ Сенатъ [1]).

Я остановлюсь здѣсь лишь на тѣхъ изъ нихъ, которыя имѣютъ въ виду уяснить общій характеръ чиншеваго владѣнія.

1. О возникновеніи чиншеваго владѣнія. Возникло чиншевое право въ поселеніяхъ Западнаго Края съ давнихъ временъ при Польскомъ и Литовскомъ правительствахъ, когда городскіе и сельскіе обыватели не имѣли права пріобрѣтать недвижимое имущество въ собственность, (см. Конституція Іоанна Альбрехта 1496), а между тѣмъ лица этихъ сословій приглашались заселять вновь учреждавшіеся королевскіе города и владѣльческія мѣстечки (1877 года *№№* 109, 110, 111, 112 (буквально) 114, 115 116).

Чиншевое пользованіе землею въ томъ видѣ, какъ оно установилось съ давняго времени въ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній, существуетъ въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Новорос. Края. (1877 г. № 119, 1878, № 163; 1880 г. *№* 147).

На какихъ условіяхъ совершалось это заселеніе. Поселившіеся выговаривали себѣ *вѣчное* и *потомственное* пользованіе занимаемой ими землею съ правомъ ея отчужденія съ тѣмъ, что поселенцы, ихъ наслѣдники и преемники обязывались на вѣчныя времена платить опредѣленный за пользованіе землею чиншъ, размѣръ которого оставался навсегда неизмѣннымъ, если владѣлецъ не вы-

---

[1]) Я привожу эти положенія въ болѣе подробныхъ выпискахъ, чѣмъ это дѣлается другими, съ тою цѣлью, чтобы дать возможность каждому по ближе познакомиться съ тѣми соображеніями, которыя высказалъ Сенатъ.

говаривалъ себѣ права увеличивать его впослѣдствіи (1877 г. №№ 109, 112, 113 (буквально), 1880 г. № 295).

Съ этимъ пользованіемъ соединено право потомственнаго владѣнія и распоряженія участками земли, принадлежащей государству или частному собственнику, право залога, продажи и передачи ихъ по наслѣдству.—(1877 г. № 110).

Чиншевое пользованіе землею соединялось *обыкновенно* съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія ею и распоряженія (1877 г. № 114).

Чиншевое пользованіе соединялось *всегда* съ правами вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія, съ правомъ извлекать изъ чиншевой земли всѣ выгоды, переуступать её и передавать по наслѣдству, и всѣ отношенія чиншеваго владѣльца къ собственнику имѣнія ограничивались обыкновенно обязанностью платить за пользованіе землей на вѣчныя времена установленную плату (*Чиншъ*). (1877 г. №№ 112, 113) буквально.

Отличительнымъ характеромъ этого права *есть вѣчность пользованія* и неизмѣнность единажды опредѣленнаго чинша, размѣръ коего измѣнялся по взаимному добровольному согласію вотчинника и поселенцевъ, или же въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ заключенномъ ими договорѣ или въ привиллегіи владѣльца (1877 г. №№ 116, 117).

Чѣмъ устанавливались чиншевыя отношенія. Права поселенцевъ и размѣръ ежегоднаго чинша, а иногда особая плата въ пользу владѣльца города или мѣстечка, на случай перепродажи чиншеваго участка, опредѣлялись для владѣльческихъ мѣстечекъ и привиллегіями вотчинниковъ, которыя утверждались королемъ и служили учредительнымъ актомъ, основаніемъ чиншеваго права поселенцевъ (См. Стат. Вислицкій 1347 г., Стат. Си-

гизмунда 1-го 1520 г., Ст. Торуньскій 1521. Констит. 1717, ординація референдарскихъ судовъ 1768, Констит. 1792 Стат. Литов. § 8 ар. 29 раз. 1). (1877 г. №№ 109, 111, 112 (буквально, только безъ приведенія источниковъ) 113, 114, 218, 119).

Взаимныя права и обязанности поселенцевъ во владѣльческихъ имѣніяхъ и владѣльцевъ опредѣлялись или въ особыхъ *учредительныхъ актахъ* или *въ письменныхъ условіяхъ* (1880 г. № 295).

Нерѣдко заселеніе мѣстечекъ совершалось безъ письменнаго акта (учредительнаго акта или привиллегіи) по словесному договору между чиншевиками-поселенцами и владѣльцемъ (1877 г. №№ 109, 111, 112 (букв.) 113 (букв.) 114, 119).

Отказъ въ искѣ чиншевику по непредставленію *письменнаго договора* о правѣ пользованія землей, заключеннаго согласно 514 ст. X. т. 1. ч., неоснователенъ (1877 г. № 111).

Установленныя по словесному договору условія вносились *въ вотчинный инвентарь имѣнія*. (1877 г. № 114).

Чиншевое пользованіе землею въ мѣстечкахъ устанавлялось *обыкновенно* особымъ договоромъ между собственникомъ земли и селившимися на ней людьми, который заключался въ письменной формѣ, назывался учредительной привиллегіей и утверждался верховною властью.

Этимъ договоромъ опредѣлялись отношенія между собственникомъ и поселенцами, ихъ взаимныя права и обязанности, количество ежегоднаго чинша и установлялось право поселенцевъ-чиншевиковъ на вѣчное потомственное пользованіе занятыми участками (1877 г. № 111).

Сила и значеніе договорнаго акта. Сила и значеніе договорнаго акта заключалась въ томъ, что на основаніи этого акта, какъ договора между владѣльцемъ города

или мѣстечка и его жителями, разрѣшались ихъ взаимные споры (1877 г. №№ 109, 112. 113 (букв.) 114, 115, 118).

При заселеніи земель *по словесному договору* въ подобныхъ случаяхъ отношенія сторонъ опредѣлялись обычаемъ, дѣйствовавшимъ въ Польскихъ и Литовскихъ владѣніяхъ (1877 г. №№ 109 — 112 (букв.) 113 (букв.) 119).

Споры о поземельныхъ правахъ чиншевиковъ и о размѣрѣ чинша разрѣшались при существованіи словеснаго договора, записаннаго *въ вотчинный инвентарь имѣнія*, на основаніи этихъ инвентарей, или по мѣстнымъ обычаямъ. (1877 г. № 114).

Признаніе чиншеваго права. Вѣчное чиншевое право жителей городовъ и мѣстечекъ, установлявшееся учредительными актами или привиллегіями, признавалось въ Западныхъ губерніяхъ, какъ до присоединенія ихъ къ Россіи, такъ и послѣ ихъ присоединенія къ Имперіи (1877 г. №№ 109, 110, 112, 113, 119).

Въ этомъ видѣ чиншевое право жителей городовъ и мѣстечекъ въ Западныхъ губерніяхъ признавалось по мѣстнымъ законамъ для губерній, а нынѣ признается сохранившимъ свою силу и не противнымъ общему духу нашего законодательства (1877 г. № 119).

Опредѣленіе чиншеваго правоотношенія. Право вѣчнаго чинша, какъ возникающее не изъ срочнаго договора и заключающее въ себѣ право владѣть, пользоваться и распоряжаться недвижимымъ имуществомъ, отчуждать его и передавать по наслѣдству, съ условіемъ лишь вѣчнаго платежа опредѣленнаго чинша въ пользу собственника, имѣетъ характеръ *особаго вещнаго и притомъ безсрочнаго права* на недвижимыя имущества (1877 г. № 109, 1878 г. № 163).

Учредительная привиллегія или словесный договоръ между собственникомъ земли и поселившимися на ней чин-

шевиками, опредѣляя ихъ взаимныя отношенія, всегда установляли въ пользу чиншевиковъ *вещное*, *наслѣдственное безсрочное право* на занятую ими землю (1877 г. № 111).

По объему и свойству чиншеваго права оно не должно быть смѣшиваемо съ арендным правомъ, возникающимъ изъ договора *срочнаго найма*, и имѣетъ характеръ особаго вещнаго и притомъ *безсрочнаго* права на недвижимое имѣніе (1877 г. №№ 112, 113, 114, 119, (букв.), 1880 г. № 295 (букв.).

Чиншевое право есть *вещное право*, и при такомъ характерѣ всѣ споры вотчинника земли съ поселенцами, относительно пространства взаимныхъ правъ и обязанностей между ними установившихся, имѣютъ несомнѣнно вещный характеръ и потому не могутъ быть отнесены къ числу *исковъ по обязательствамъ* и *договорамъ* (1877 г. № 118).

Чиншевое пользованіе землею существенно *отличается* отъ обыкновеннаго *договора найма* недвижимаго имущества (ст. 1691—1713 т. X ч. 1). (1878 г. № 163).

Изъ приведенныхъ мною выше кассаціонныхъ рѣшеній по вопросу чиншевому въ ихъ хронологическомъ порядкѣ ясно усматривается, въ какой постепенности Сенатомъ высказывалось то или другое положеніе. Дѣлая изъ Сенатскихъ рѣшеній выписки, а не тезисы, я желалъ избѣжать тѣхъ увлеченій, встрѣчающихся у составителей сборниковъ, которые огуломъ подводятъ всѣ рѣшенія отъ 109—119 № ко всѣмъ выводимымъ ими положеніямъ, тогда какъ въ сущности не во всѣхъ рѣшеніяхъ заключается то, что говорится въ тезисахъ. Подобный же пріемъ встрѣчается и въ позднѣйшихъ рѣшеніяхъ Сената.

Обращаясь къ критическому анализу положеній, которыя высказалъ Сенатъ, а также на сколько судебная

практика и литература наша пошли дальше того, что проводилъ Сенатъ, нужно прежде всего остановиться на вопросѣ: *гдѣ* возникли чиншевыя отношенія, которыя и существуютъ нынѣ въ Юго-Западномъ краѣ и Западныхъ губерніяхъ? На этотъ вопросъ мы не находимъ указаній въ Сенатскихъ рѣшеніяхъ, тогда когда, однако, на него уже давно стремились дать отвѣтъ въ нашей литературѣ. Въ послѣднее же время этотъ вопросъ, что называется, заострился, благодаря кассаціонной практикѣ. Г. *Пихно* [1]), признающій кассаціонныя рѣшенія 1877 года вполнѣ правильными, указываетъ источникъ возникновенія чиншевихъ правоотношеній. Другіе *Скордели* [2]), *Незабитовскій* [3]), напротивъ того, находятъ воззрѣнія Сената не вѣрными и приводятъ другія данныя къ уясненію чиншеваго владѣнія. Ознакомившись съ данными того и другаго воззрѣнія, я не могу не признать, что по основательности и въ силу тѣхъ историческихъ фактовъ, которые приведены г. Незабитовскимъ въ подтвержденіе своего воззрѣнія, его мнѣніе представляется, на мой взглядъ, болѣе авторитетнымъ, а потому со словъ этого ученаго я изложу отвѣтъ на насъ занимающій вопросъ.

Обращаясь къ даннымъ историческимъ, мы не можемъ не замѣтить, что чиншевыя отношенія возникли въ Литвѣ. Здѣсь онѣ выработались и укоренились подъ вліяніемъ строя дѣйствовавшаго тамъ поземельнаго права и затѣмъ перешли въ такомъ первоначальномъ видѣ и въ Польшу. Великое княжество Литовское, пока оно сущест-

---

[1]) *Пихно* «О чиншевомъ владѣніи» Журн. граждан. и Уголовн. Права. 1877 г., кн. V стр. 159.

[2]) *Скордели* «Замѣчанія на рефератъ Пихно» Протоколы Кіевскаго Юридическаго Общества, Университетскія Извѣстія 1887 г. № 10 (Октябрь) стр. 177.

[3]) *Незабитовскій* «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ Западныхъ губерніяхъ» Кіевъ 1883 г. стр. 4.

вовало въ качествѣ государства, говоритъ Незабитовскій[1]), имѣло строй, въ которомъ не было мѣста ни для частной поземельной собственности, ни для отдѣльнаго отъ собственности вещнаго права на землю.

«Право поземельной собственности принадлежало здѣсь великому князю: онъ былъ господарь всей земли, въ предѣлахъ государства заключавшейся. Въ чьемъ бы владѣніи на дѣлѣ земля ни состояла, пользованіе ею разсматривалось какъ господарская благостыня, какъ *данина*, *наданье*, жалованье отъ господаря.

«Земля жаловалась за службу и для службы, и кто имѣлъ въ своемъ владѣніи землю, тотъ служилъ. Земельное владѣніе было не самостоятельнымъ отношеніемъ, а связывалось неразрывно съ служебнымъ положеніемъ владѣльца. Со стороны господаря, раздача земель не была отчужденіемъ, а составляла только способъ орудовать землею, привлекать, фиксировать и регулировать служебныя силы.

«Условія и пространство пожалованія бывали различны и опредѣлялись господарскими *листами* или грамотами. Всегда однакожъ пожалованіе предоставляло только пользованіе землею, а собственникомъ оставался господарь. Въ граммотахъ иногда выражалось это опредѣлительно: «*а надо все тое мы болшое право себѣ, яко господару, зоставляемъ*». Но такая оговорка подразумѣвалась и сама собою.

«Смотря по условіямъ пожалованія, получавшій землю въ пользованіе, могъ ее переуступать, отказывать на случай смерти, передавать по наслѣдству, но не иначе, какъ съ господарскаго всякій разъ вѣдома и дозволенія. Неприкосновенность пожалованнаго владѣнія можно было защищать передъ судомъ господарскимъ; но на господарскомъ судѣ конечнымъ основаніемъ служило не право су-

---

[1]) *Незабитовскій*, стр. 3 и 4.

дившихся, а милость судившаго: пользовавшіеся землею находили здѣсь защиту противъ всякаго, но только не противъ самого государя. Какъ бы безусловно по этому ни жаловалось кому земельное владѣніе, въ сущности оно было всегда лишь владѣніемъ и пользованіемъ до господарской воли, или другими словами—*владѣніемъ на милости* (possessio precaria). Господарь жаловалъ не только земли, но и маетности населенныя.

«Получавшій населенную маетность получалъ право пользоваться послугами живущихъ въ ней людей, но—самъ слуга на господарской милости—послугами сими онъ пользовался только въ предѣлахъ, которые всегда зависѣли отъ усмотрѣнія господаря. Безъ спеціальнаго господарскаго разрѣшенія онъ обязывался *людей съ земли не рушити*, а держать ихъ такъ, какъ были они прежде. Земельными своими участками эти люди продолжали владѣть на милости господаря, а не поставленнаго надъ ними поземельнаго владѣльца. Для обывателей маетности, владѣлецъ ея былъ собственно только господарскимъ урядникомъ, котораго, въ случаѣ притѣсненія, можно было обжаловать господарю.

«Изъ сего порядка не выступали ни духовныя фундаціи, ни земельное владѣніе въ городахъ и мѣстечкахъ, пользовавшихся нѣмецкимъ правомъ.

«Городомъ, или лучше, выражаясь языкомъ того времени, — *мѣстомъ*, считалось поселеніе, въ которомъ былъ торгъ, рынокъ; небольшія *мѣста* назывались *мѣстечками*.

Съ XIV столѣтія, поселеніямъ сего рода господари жалуютъ нѣмецкое право и преимущественно магдебургское.

Антоновичъ [2]) заявляетъ, что въ пожалованныхъ грамотахъ городамъ и мѣстечкамъ замѣчается такое разнообразіе, что нельзя найдти двухъ городовъ, которыхъ

---

[1]) *Тамъ же*, стр. 14.

[2]) *В. Б. Антоновичъ*, въ Архивѣ Юго-Западной Россіи, ч. V, т. I, стр. 50 и 58.

устройство было бы сходно въ подробностяхъ другъ съ другомъ, или отвѣчало бы нормѣ, установленной нѣмецкимъ правомъ.

«При всей неоднородности, устройство это имѣло, однакожъ, заявляетъ *Незабитовскій*[1]), опредѣленный характеръ: сущность его заключалась въ самоуправленіи. Съ пожалованіемъ нѣмецкаго права, населеніе *мѣста* или *мѣстечка* освобождалось отъ власти и суда всякихъ господарскихъ урядниковъ и соединялось въ отдѣльную общину съ особымъ для суда и управленія болѣе или менѣе выборнымъ мѣстскимъ урядомъ въ лицѣ войта, бурмистровъ и райцевъ.

«Послуги и повинности, связанныя съ земельнымъ владѣніемъ, для слугъ высшаго разбора ограничивались обыкновенно личною службою и преимущественно военною; для поселянъ, мѣщанъ и вообще прочей служебной массы онѣ замѣнялись иногда отчасти, а иногда и совсѣмъ, денежнымъ платежемъ въ видѣ годичнаго оброка или *чинша* (census).

«Земельное владѣніе, связанное съ платежемъ оброка или чинша, представляя лишь одинъ изъ многоразличныхъ видоизмѣненій владѣнія на милости, конечно, не могло быть и не было *вещнымъ правомъ* на землю. Съ своего участка плательщикъ чинша всегда могъ быть рушенъ, если не стоявшимъ непосредственно надъ нимъ владѣльцемъ маетности, то настоящимъ собственникомъ земли,— господаремъ. Естественно, что и *чиншъ* не могъ считаться чѣмъ-то неизмѣннымъ: *господарь измѣнялъ его размѣры, когда находилъ это полезнымъ.*

«Сближеніе[2]) съ Польшею измѣнило отношенія: господарское право исчезло, и возникло *шляхетское.* Съ шляхетскимъ правомъ явились: частная поземельная соб-

---

[1]) *Незабитовскій*, стр. 17.

[2]) *Тамъ-же*, стр. 24.

ственность и частное вещное право на землю. Слуги господаря, служившіе ему военную службу, отдѣлились, подъ именемъ *шляхты*, отъ прочей служебной массы, какъ *простаго*, *посполитаго* люда или *плебейства*, подчинили себѣ господаря и образовали властительное сословіе *земянъ*, *вольныхъ обывателей*.

«Новый [1]) порядокъ вещей далъ бытіе частному праву на землю, но только для шляхты. Плебеямъ онъ принесъ не право на землю, а личное закрѣпощеніе. Дѣйствительно, *Литовскій статутъ* въ пользу права плебеевъ на землю не обмолвился ни однимъ словомъ. Напротивъ, третья редакція Статута, послѣдовавшая за Люблинскою уніею, опредѣлительно постановила: «*чтобы простаго званія человѣкъ, не получивъ шляхетства имѣній, и земель шляхетскихъ никакимъ образомъ не пріобрѣталъ и не покупалъ*».

«Пользованіе [2]) землею на милости разнообразилось до безконечности: не будучи правомъ на землю, оно могло принимать всѣ его формы.

«Вотчинникъ давалъ землю и отдѣльнымъ хозяевамъ и общинамъ; предоставлялъ ее временно, на срокъ, или безсрочно, прямо даже на вѣчность, потомственно; онъ назначалъ способъ и предѣлы пользованія. Получавшему землю въ пользованіе на милости позволялось ее дарить, мѣнять, продавать, закладывать, отдавать въ приданое, отказывать по завѣщанію и передавать по наслѣдству. Обыкновенно, такія передачи допускались не иначе, какъ съ вѣдома и особаго каждый разъ разрѣшенія вотчинной власти. Во всякомъ случаѣ, предполагалось непремѣнно, что пользованіе переходящимъ изъ рукъ въ руки участкомъ не можетъ выходить ни изъ маетности, ни изъ тѣхъ условій, на которыхъ оно предоставлено вотчинникомъ.

---

[1]) Тамъ-же, стр. 36.

[2]) Тамъ-же, стр. 41.

Селившіеся [1]) въ маетности устраивались здѣсь или по словесному договору съ вотчинникомъ, или, *особенно въ обширныхъ* маетностяхъ, имѣвшихъ многосложную *доминіальную администрацію*, получали отъ вотчинника письменный документъ—*листъ*, *право*, *привилей*, въ которомъ обозначались пространство и условія предоставляемаго имъ земельнаго владѣнія и пользованія. Такого рода документы и обозначенныя въ нихъ условія не связывали самого вотчинника безповоротно; но они имѣли силу закона для всѣхъ живущихъ въ маетности, для вотчиннаго уряда, для судей, отъ вотчинника поставляемыхъ.

«Никто [2]) не могъ селиться въ маетности, навязываясь на службу безъ воли вотчинника. Вотчинникъ давалъ землю для поселенія, но, какъ панъ, не обязанный держать у себя на службѣ людей для него нежелательныхъ, онъ всегда былъ властенъ всякаго поселенца выселить изъ маетности. Собственный интересъ вотчинника предписывалъ ему, конечно, не только не разгонять людей съ своей земли, но всячески ихъ привлекать, удерживать и даже закрѣплять. Тѣмъ не менѣе за вотчинникомъ было право выселенія, и этимъ правомъ иногда онъ пользовался дѣйствительно.

«Выселяемый вотчинною властью изъ маетности могъ требовать отъ вотчинника: денежной суммы, если таковая была имъ вотчиннику за землю уплачена, или вотчинникомъ ему на землѣ записана (actio pro restitutione summae); возвращенія или возмѣщенія сдѣланныхъ на землѣ построекъ (будованья), посѣвовъ и всякаго рода затратъ (actio *proprii laboris*, *swey pracy*); наконецъ вообще вознагражденія убытковъ. Ни въ какомъ случаѣ, однакожъ, не могъ онъ добиваться обратнаго водворенія въ маетности, вопреки волѣ и желанію вотчинника. *Листы*, *права*, *при-*

[1]) Тамъ-же, стр. 46.
[2]) Тамъ-же, стр. 49.

вилеи, которые имѣлъ выселяемый, никогда не давали ему иска противъ вотчинника о вещномъ правѣ на землю. Само собою разумѣется, если въ рукахъ вотчинника было право выселенія, то въ его волѣ также было измѣнять условія данныхъ имъ *листовъ*, *правъ*, *привилеевъ*, возвышать опредѣленныя въ нихъ повинности и платежи, даже болѣе: прямо брать назадъ предоставленные по такимъ документамъ земельные участки, не спрашивая согласія тѣхъ, въ пользованіи у кого участки сіи по документамъ состояли.

«Споры и всякія притязанія относительно владѣнія и пользованія землею со стороны людей, не имѣвшихъ на нее *земскаю* права, законъ отсылалъ къ безапелляціонному суду, т. е. усмотрѣнію вотчинника, и чѣмъ вотчинные суды были въ земскихъ маетностяхъ, тѣмъ въ маетностяхъ Рѣчи Посполитой былъ *Королевскій Задворный* судъ, или Ассесорія и Референдарія».

Приведенныхъ данныхъ вполнѣ достаточно, чтобы составить себѣ понятіе, каковъ былъ характеръ чиншеваго владѣнія въ Литвѣ и Польшѣ, чтобы имѣть право сказать, каковъ характеръ былъ этого владѣнія и въ тотъ моментъ, когда Литва и затѣмъ Польша были присоединены и когда послѣдовалъ указъ 25 іюня 1840 г.

Изъ вышеприведенныхъ данныхъ видно:

I. Что владѣніе чиншевое было владѣніемъ на милости.

II. Что владѣніе это не могло быть вѣчнымъ и потомственнымъ.

III. Что владѣніе, какъ основанное на милости, могло быть уничтожено и прекращено по усмотрѣнію владѣльца, господина.

IV. Чиншевикъ, удаленный отъ владѣнія имѣніемъ, имѣлъ искъ объ убыткахъ, т. е. о вознагражденіи его за затраты и употребленныя деньги въ имущество, отданное ему во владѣніе, но не имѣлъ права вещнаго иска къ господарю, т. е. онъ не имѣлъ права требовать, чтобы господарь допустилъ его къ владѣнію.

V. Все это приводитъ къ убѣжденію, что чиншевое право не было правомъ вещнымъ.

Не такъ однако смотритъ на чиншевое право Сенатъ. По понятію Сената чиншевое право есть *вещное право*, при чемъ однако Сенатъ ни въ одномъ рѣшеніи не заявляетъ, къ какому роду юридическихъ правоотношеній онъ относитъ это право.

Если этого не дѣлаетъ Сенатъ, зато лица, толковавшія эти рѣшенія Сената, различнымъ образомъ характеризуютъ эти правоотношенія. Такъ, въ брошюрѣ: «*По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиковъ*», авторъ которой неизвѣстенъ, говорится, что чиншевое владѣніе должно быть опредѣлено юридическимъ понятіемъ *вещнаго сервитута*, неполнаго права собственности, ограниченнаго въ пользованіи [1]).

Но съ подобнымъ взглядомъ едва-ли можно согласиться. Едва ли правильно въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ видѣть сервитутъ да еще вещный.

Servitus означаетъ такое отношеніе, при которомъ вещь кромѣ своего собственника служитъ еще и другому лицу [2]). Эти права на чужую вещь бываютъ *двухъ* родовъ, вещныя и личныя. Первый служитъ интересамъ извѣстнаго недвижимаго имущества. Это право одного недвижимаго имущества на другое (jus fundi praedii[3]).

Сервитутъ *личный* служитъ интересамъ извѣстнаго индивидуальнаго лица. Если сервитутъ вещный нераздѣльно связанъ съ извѣстною недвижимою собственностью, то сервитуты личные неразрывно связаны съ извѣстнымъ лицомъ. Вотъ почему личные сервитуты суть пожизнен-

---

[1]) «По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиковъ и вольныхъ людей 2-го разряда въ Юго-Западномъ Краѣ». Кіевъ 1882 г., стр. 5.

[2]) *Митюковъ* «Кур. Римскаго Права». Выпускъ, стр. 147.

[3]) Смотри объ общихъ началахъ этого права у *Митюкова*, стр. 150 и слѣд.

ныя права извѣстныхъ лицъ, заключающіяся въ чужой собственности. Общее содержаніе этого права состоитъ въ правѣ пользованія чужою вещью.

Если мы прикинемъ эти общія положенія о значеніи и понятіи сервитутовъ къ тому, что установилъ Сенатъ въ отношеніи чиншеваго права, то едва ли возможно допустить наличность здѣсь какого либо сервитута. Вещнаго сервитута здѣсь видѣть нельзя, такъ какъ съ правомъ пользованія является чиншевикъ; считать же это сервитутомъ личнымъ также нельзя, такъ какъ Сенатъ установилъ для чиншеваго права вѣчность и потомственность, тогда какъ личный сервитутъ прекращается смертью лица, пользующагося сервитутнымъ правомъ.

Не болѣе правильно и другое возрѣніе, желающее видѣть во взглядахъ Сената на чиншевое правоотношеніе какъ на отношеніе эмфитевтическое. Подобное воззрѣніе Сенату приписываетъ *В. Малевскій* [1]).

Г. Пихно въ статьѣ «*О чиншевомъ владѣніи*» [2]) говоритъ: «Приведенныя соображенія изъ рѣшенія Сената достаточно полно уясняютъ сущность чиншеваго владѣнія. Изъ нихъ видно, что оно чрезвычайно близко подходитъ подъ emphyteusis и superficies римскаго права».

Но если мы обратимся къ опредѣленію содержанія эмфитевтическаго права, то увидимъ, что то чиншевое право, теорію котораго изобразилъ Сенатъ въ своихъ рѣшеніяхъ, не можетъ быть пріурочено и къ этому институту.

Права эмфитевта хотя и были по Римскому праву очень обширны, но тѣмъ не менѣе они имѣли лишь право на чужую вещь (jus in re aliena).

---

[1]) «*Къ вопросу о чиншевомъ правѣ*». Журн. Гражд. и Угол. Права за 1882 г. Книга II, стр. 3.

[2]) Журн. Гражд. и Уголов. Права за 1877 г. Книга V, стр. 159.

Право это состояло въ самомъ полномъ вѣчномъ пользованіи чужимъ поземельнымъ имуществомъ. Оно переходило къ его наслѣдникамъ по закону и по завѣщанію, могло быть даримо и продаваемо. Но въ случаѣ продажи своихъ правъ эмфитевта обязанъ предварительно увѣдомить собственника земли, и *этотъ въ теченіи двухъ мѣсяцевъ имѣетъ право первымъ купить* (jus protimiseos) или право получить въ свою пользу два $^0/_0$ съ цѣны (laudemium) эмфитевта. Эти общія положенія, равно и срокъ эмфитевтическаго права могли быть измѣняемы особыми условіями.

Обязанности эмфитевта заключались въ слѣдующемъ: a) вести хозяйство по арендѣ, какъ слѣдуетъ хорошему хозяину, и платить общественные налоги; b) вносить собственнику земли ежегодную ренту (vectigal, canon). Эта плата могла состоять или въ денежной суммѣ или въ извѣстной части плодовъ земли. Эта рента (canon) обыкновенно была ниже $^0/_0$ найма; вотъ почему эмфитевта и не имѣлъ права на сбавку ренты, тогда какъ наемщикъ имѣлъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ право на уменьшеніе наемной платы.

Для защиты своего права противъ всякого владѣльца эмфитефта имѣлъ вещный искъ (actio vectigalis) и всѣ интердикты обыкновеннаго владѣльца.

Права эмфитевта прекращались: 1) Когда онъ пріобрѣтаетъ собственность на арендуемое имущество.

2) Когда онъ нарушалъ свои обязанности, а именно: a) когда онъ приводитъ имущество въ худшее противъ бывшаго при отдачѣ въ аренду положеніе (это имѣло мѣсто только при арендѣ церковныхъ земель); b) когда онъ не платитъ ренты въ теченіи трехъ, а при арендѣ церковныхъ земель — двухъ лѣтъ; c) когда онъ не платитъ общественныхъ пошлинъ въ теченіи трехъ лѣтъ и d) когда

онъ не объявитъ собственнику объ отчужденіи эмфитевтическаго права.

Собственникъ въ нѣкоторыхъ изъ этихъ случаевъ могъ просить о выводѣ эмфитевта изъ имѣнія [1]), а въ случаѣ неуплаты въ срокъ канона, въ видѣ наказанія, онъ лишался права требовать вознагражденіе за сдѣланныя имъ улучшенія [2]).

Superficies есть право пользоваться строеніемъ, возведеннымъ на чужой землѣ, или частью его. Собственникъ земли считается собственникомъ строеній, суперфиціарій же имѣетъ право наслѣдственнаго постояннаго пользованія строеніемъ, внося извѣстную плату собственнику земли (solarium). Права и обязанности суперфиціарія во многомъ сходны съ правами и обязанностями эмфитевты.

Если бы мы захотѣли приложить эти правила эмфитевтическихъ и суперфиціальныхъ отношеній къ тому, что разумѣетъ Сенатъ подъ названіемъ чиншеваго права, то и здѣсь мы должны будемъ придти къ тому же выводу и повторить то, что мы сказали въ отношеніи сервитутовъ, т. е. что и здѣсь усматриваются различія въ такихъ существенныхъ чертахъ одного правоотношенія отъ другаго, что ихъ отождествлять положительно нѣтъ никакой возможности. Въ особенности это нужно сказать въ отношеніи *способа прекращенія* эмфитевтическаго права. Въ то самое время, когда неплатежъ canon'а даетъ право иска на выводъ эмфитефты изъ имѣнія, Сенатъ не допускаетъ такого иска въ отношеніи чиншевиковъ и заявляетъ, что *неплатежъ чинша не даетъ права ходатайствовать о выселеніи чиншевиковъ.* (К. Р. 1877 г. № 113).

Намъ кажется, что нѣтъ никакой возможности видѣть въ теоріи чиншевыхъ отношеній, выставляемыхъ Сенатомъ,

---

[1]) *Митюковъ* «Курсъ Римскаго Права», стр. 173.

[2]) *Капустинъ* «Исторія Римскаго Права», стр. 200.

ни правоотношеній сервитутнаго права, ни эмфитевтическаго, а скорѣе всего, что это были особыя своеобразныя отношенія, которыя, хотя и имѣютъ сходство съ этими сродными имъ институтами, но по теоріи Сената онѣ являются вполнѣ исключительными и до крайности своеобразно измѣненными.

Но что же это за правоотношеніе по теоріи Сената? Повторяемъ, что Сенатъ не квалифицируетъ этихъ правоотношеній въ положительной формѣ, тѣмъ не менѣе въ нѣкоторыхъ рѣшеніяхъ (1878 г. № 163) въ отрицательной формѣ Сенатъ касается этого вопроса. Мы говоримъ о тѣхъ положеніяхъ Сената, гдѣ онъ заявляетъ, что чиншевое пользованіе землею существенно отличается отъ *обыкновеннаго договора найма* недвижимаго имущества; или, что по объему и свойству чиншеваго права, оно не должно быть смѣшиваемо съ арендным правомъ, возникающимъ изъ договора *срочнаго найма*, и имѣетъ характеръ особаго вещнаго и притомъ безсрочнаго права на недвижимое имѣніе (1877 г. №№ 112, 113, 114 и 119).

Если Сенатъ ясно и категорически заявляетъ, что чиншевое отношеніе не есть договоръ найма, такъ какъ здѣсь аренда есть срочная, тогда какъ чиншевое отношеніе есть безсрочное право, то этимъ однако не устраняется возможность уясненія чиншевыхъ отношеній путемъ сопоставленія *съ безсрочною арендою*. Объ этомъ взглядѣ Сената нельзя вывести изъ его рѣшеній, но интересно то, что прежде, чѣмъ состоялись рѣшенія Сената въ въ 1877 г., въ литературѣ нашей были уже сдѣланы попытки именно такимъ образомъ объяснить чиншевыя правоотношенія.

Впервые этотъ взглядъ вскользь высказанъ былъ *Оршанскимъ* въ замѣткѣ «*Къ вопросу о наймѣ имущества на неопредѣленный срокъ*» [1]). Здѣсь Оршанскій высказалъ

---

[1]) Судебный Вѣстникъ за 1874 г. № 196.

лишь вскользь мнѣніе, что чиншевое право есть ничтó иное, какъ *безсрочный наемъ*, сила котораго обусловлена исправнымъ выполненіемъ со стороны нанимателей возложенныхъ на нихъ обязанностей. Но въ замѣткѣ, помѣщенной въ № 269 Судебнаго Вѣстника за тотъ же годъ, возражая г. *Линевичу* [1]), напавшему на него за это сближеніе, *Оршанскій* уже болѣе подробно отстаиваетъ свой взглядъ. «Г. Линевичъ утверждаетъ, говоритъ Оршанскій, что платящій чиншъ за землю есть полный собственникъ земли, на которой лежитъ только обязанность платежа чинша прежнему владѣльцу. Возможно, что въ отдѣльныхъ случаяхъ чиншевыя отношенія имѣютъ этотъ характеръ, составляющій только Reallast при полной собственности владѣльца. Но вообще говоря, кому неизвѣстно, что отношенія эти соотвѣтствуютъ Германскому институту Erbpacht или Erbzinsvertrag, т. е. собственность принадлежитъ тому, кто получаетъ чиншъ, а платящій его имѣетъ только право пользованія и притомъ безсрочное, наслѣдственное, *пока онъ выполняетъ обязанность чинша*. Въ собственность ему принадлежатъ лишь возведенныя имъ постройки на господской землѣ, а не самая земля... Австрійскій законъ, построенный, какъ извѣстно, на началахъ теоріи и римскаго права опредѣляетъ (§ 1122): договоръ, по которому одно лицо получаетъ наслѣдственное пользованіе чужимъ недвижимымъ имуществомъ, подъ условіемъ соотвѣтственнаго ежегоднаго платежа оброка деньгами, плодами или услугами, есть наслѣдственная аренда (или наемъ). Значитъ, и по теоріи такія правовыя отношенія, которыя тождественны съ нашимъ чиншевымъ правомъ (какъ оно

---

[1]) Судебный Вѣстникъ за 1874 г. № 244, гдѣ г. *Линевичъ* разбираетъ взглядъ Оршанскаго и находитъ его неправильнымъ.

есть въ дѣйствительности, а не какъ рисуетъ г. Линевичъ), суть ничто иное, какъ *безсрочный наемъ* [1]).

Г. Я. Нелькинъ въ замѣткѣ: «*Еще о чиншевомъ правѣ*» [2]), выводя право чиншевое изъ эмфитевтическаго договора, дѣлаетъ слѣдующіе выводы: 1) что вѣчное чиншевое право есть право безсрочнаго найма недвижимаго имущества, а не вещное право, 2) что срокъ такого найма прекращается съ прекращеніемъ уплаты арендныхъ денегъ и 3) что такое прекращеніе срока признается и нашими законами [3]).

Наконецъ, нужно привести и мнѣніе г. *Линевича*, который [4]), возражая Оршанскому по поводу чиншеваго права, заявляетъ, что собственникъ, оставивъ за собою право на вѣчное полученіе чинша, вмѣстѣ съ тѣмъ *безповоротно разъ навсегда утратилъ свое имущество*, которое, поступивъ разъ въ чиншевое владѣніе къ данному лицу, переходитъ къ потомству послѣдняго уже безъ всякихъ новыхъ актовъ, и какъ имъ, такъ и его потомствомъ могло быть отчуждаемо всякимъ способомъ, причемъ лишь для новаго владѣльца обязательно было вносить ежегодно вѣчный чиншъ... Вѣчно чиншевые владѣльцы, *какъ полные собственники*, распоряжаются отданными имъ имуществами по своему усмотрѣнію. Въ этихъ мѣстахъ написанныхъ курсивомъ г. Оршанскій, а равно и редакція «Судебнаго Вѣстника» видятъ, что г. Линевичъ заявляетъ, что чиншевикъ есть полный собственникъ земли, но мы не можемъ не за-

---

[1]) «Судебный Вѣстникъ» за 1874 г. № 269.

[2]) «Суд. Вѣстникъ» за 1875 г. № 9. Эта замѣтка написана въ виду спора, возникшаго между Оршанскимъ и Линевичемъ.

[3]) На этотъ послѣдній выводъ слѣдуетъ обратить особое вниманіе, о чемъ мы еще скажемъ въ своемъ мѣстѣ.

[4]) «*Къ вопросу о наймѣ имущества на неопредѣленный срокъ*» «Суд. Вѣстн.» 1874 г. № 244.

мѣтить, что хотя дѣйствительно намъ еще не приходилось ни у одного изъ изслѣдователей по чиншевому вопросу встрѣчать подобныя положенія, чтобы собственникъ имущества, отданнаго въ чиншевое пользованіе, тѣмъ самымъ утрачивалъ свои права собственности; но видѣть въ этомъ выраженіи г. Линевича, что чиншевикъ есть полный собственникъ земли, едва-ли возможно. Мы не можемъ этого мнѣнія приписывать г. Линевичу и въ виду тѣхъ положеній, которыя изложены затѣмъ имъ по поводу чиншевыхъ отношеній въ этой же статьѣ, а также и въ его другой статьѣ, помѣщенной въ «Суд. Вѣстн.» 1876 г. въ №№ 109 и 110 [1]), въ которыхъ онъ высказываетъ, что чиншевое владѣніе есть особый правовый институтъ вещнаго права, ближе всего подходящій къ отдѣльному владѣнію, о коемъ говоритъ 514 ст. 1 ч. X т. Это-же воззрѣніе на чиншевое правоотношеніе высказалъ и г. *Малевскій* [2]), который заявляетъ, «что въ строгомъ смыслѣ слова нѣтъ *чиншеваго права* какъ особаго правоваго института, а есть только *чиншевое владѣніе*».

Мы не можемъ не раздѣлять этихъ взглядовъ, такъ какъ они наилучшимъ образомъ характеризируютъ чиншевыя отношенія и именно въ томъ видѣ, какъ ихъ выставилъ Правительствующій Сенатъ.

И такъ, мы видѣли, что чиншевое правоотношеніе, указанное Сенатомъ въ его рѣшеніяхъ, не можетъ быть подведено ни подъ одну изъ формъ владѣнія недвижимостью, извѣстныя юриспруденціи, а должно составлять *особое владѣніе*, которое имѣетъ свою характеристику, владѣніе чиншевое.

---

[1]) «*О чиншевомъ правѣ*» Суд. Вѣстн. 1876 г. № 109 и 110.

[2]) «*Къ вопросу о чиншевомъ правѣ*» Журн. Гражд. и Уголовн. Права 1882 г., книга II, стр. 3.

Въ чемъ-же, спрашивается, это владѣніе заключалось по мысли Правительствующаго Сената? во 1-хъ, владѣніе это было вѣчное, потомственное, отчего и называетъ его Сенатъ вѣчно чиншевымъ владѣніемъ, во 2-хъ, чиншевикъ обязанъ платить чиншъ. Несвоевременность платежа чинша или совершенное прекращеніе платежа не даетъ права собственнику на удаленіе чиншевика; въ 3-хъ, измѣненіе участка земли, владѣемаго чиншевикомъ, не служитъ къ измѣненію характера чиншеваго владѣнія.

Кассаціонный Департаментъ Сената, какъ я уже замѣтилъ выше, не сразу, а лишь постепенно дошелъ до такого развитія теоріи чиншеваго владѣнія въ томъ видѣ, какъ она въ рѣшеніяхъ изложена. Сперва Сенатъ высказалъ (К. Р. 1877 г. №№ 112 и 113), что чиншевое пользованіе землею соединялось *всегда* съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія. Затѣмъ въ рѣшеніи за № 114 Сенатъ высказалъ, что чиншевое пользованіе соединялось *обыкновенно* съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія его и распоряженія. Если соединялось обыкновенно, то это значитъ не всегда, какъ это было установлено въ рѣшеніяхъ предшествующихъ (№№ 112 и 113). Но затѣмъ Сенатъ уже безразлично относится къ этому, и изъ его взглядовъ можно вывести заключеніе, что пользованіе землею соединялось *всегда съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія*.

Дѣлая такую характеристику чиншевому владѣнію, Сенатъ однако не указываетъ источниковъ, откуда онъ это положеніе о вѣчномъ правѣ владѣнія заимствовалъ. Правда, въ рѣшеніяхъ (№№ 109, 110, 112, 113, 114 и 119) сдѣланы ссылки на Конституціи, на Литовскій статутъ, на Высочайше утвержденное Мнѣніе Государственнаго Совѣта и на рѣшенія Общаго Собранія Сената, но всѣ эти данныя служатъ лишь подкрѣпленіемъ, откуда пошло, возникло чиншевое правоотношеніе, а также доказательствомъ

тому, что чиншевое правоотношеніе существовало въ Литвѣ и Польшѣ и признается нашимъ законодательствомъ, какъ до присоединенія Западныхъ губерній къ Россіи, такъ и послѣ ихъ присоединенія къ Имперіи.

Но откуда Сенатъ заимствовалъ характеристику чиншеваго владѣнія, какъ вѣчнаго потомственнаго правоотношенія, на это, говорю, источниковъ Сенатъ не приводитъ. Чтобы подтвердить это наше положеніе, мы обратимся къ источникамъ, приводимымъ Сенатомъ въ его рѣшеніяхъ, и такимъ образомъ мы узнаемъ, что именно въ источникахъ Сената имѣется. Мы не имѣли-бы ни возможности, ни права входить въ эту критику, если-бы предъ нами не лежалъ документъ, исходящій отъ двухъ извѣстныхъ нашихъ юристовъ, изъ коихъ одинъ извѣстенъ у насъ какъ знатокъ польской литературы и права. Въ этомъ документѣ подробно разсмотрѣны рѣшенія Сената, именно съ этой точки зрѣнія, т. е. въ отношеніи источниковъ, послужившихъ основаніемъ къ той теоріи, которую онъ выставилъ.

«Польскіе законы, пишутъ юристы, которые въ большинствѣ рѣшеній приведены не въ текстахъ, а только въ видѣ указаній на числа, которыми они будто-бы состоялись, не содержатъ *ничего* къ выводу относящагося, ни прямо, ни косвенно, либо имѣющаго съ нимъ какую-либо связь».

«Въ рѣшеніяхъ сдѣлана ссылка на слѣдующіе памятники законодательства:

I). *Конституція короля Іоанна Альбрехта* 1496 г., по которой будто-бы свободные городскіе и сельскіе обыватели не имѣли права пріобрѣтать землю въ собственность, а между тѣмъ они селились по приглашеніямъ землевладѣльцевъ, выговаривая себѣ право вѣчнаго и потомственнаго пользованія землею. Но подобный выводъ совершенно неправиленъ, такъ какъ въ Невшавскихъ и Опоцкихъ Статутахъ короля Іоанна — Альбрехта 1496 г.

въ статьѣ de civibus et plebeis oppida et bona alia in jure terrestri non possessuris (volumina legum I, стр. 271) въ виду того, что мѣщане и простолюдины не несутъ военной службы, имъ запрещено bona jure terrestri (по земскому праву) emere, tenere, *possidere* que *perpetuo* velbligatorio modo, изъ чего-бы слѣдовало, что имъ запрещено было совсѣмъ *владѣть* землями по *вѣчному праву*, каковымъ представляется чиншевое по выводамъ Сената, слѣдовательно, содержаніе закона прямо противно выводу, къ которому пришелъ Сенатъ.

II. *Статутъ Вислицкій* 1347 г. (vol. leg I, 1—24) есть цѣлый кодексъ, въ родѣ Московскихъ Судебниковъ или Соборнаго Уложенія 1649 г.; ссылаться на него безъ показанія статьи, столь же напрасно, какъ ссылаться на Сводъ законовъ, или на который либо изъ томовъ этого Свода безъ указанія статьи. Независимо отъ сего Статутъ Вислицкій есть законъ, къ чиншевому праву въ западныхъ губерніяхъ совсѣмъ не относящійся, потому что 1, въ немъ нѣтъ помину о чиншевикахъ, а только о *villani* и *cmethones*, т. е. о крестьянахъ, которые тогда уже постепенно закрѣпощались; 2) что онъ есть кодексъ *права земскаго*, а для объясненія чиншеваго права необходимо выводить его изъ права Магдебургскаго и вообще нѣмецкаго (jus theutonicum), которое дѣйствовало одновременно и наряду съ земскимъ; 3) что Статутъ Вислицкій составленъ былъ только для Польши (Велико и Мало-Польши), т. е. для коронныхъ земель, Великое-же Княжество Литовское пользовалось не Статутомъ Вислицкимъ, а своимъ особымъ кодексомъ, гораздо болѣе развитымъ и обширнымъ, а именно Литовскимъ Статутомъ.

III. Въ 1520 г. состоялись не *Статутъ Сигизмунда I*, а постановленія *Быдгоскаго* съѣзда (Volumina legum I, 392), но въ этихъ постановленіяхъ нѣтъ ни одного слова, относящагося къ чиншевому праву.

IV. *Торуньскій* или вѣрнѣе *Торнскій Статутъ 1521* г. (V. l. I, 396) посвященъ крестьянамъ крѣпостнымъ, coloni seu cmethones, которыхъ онъ подчиняетъ въ тѣхъ мѣстахъ, гдѣ барщины не было или она была въ маломъ размѣрѣ, обязательной барщинѣ по одному дню въ недѣлю съ лана (unum diem de quolibet laneo septimanatim laborent).

V. *Конституціи сейма 1717* (*при Августѣ II*, занимаютъ въ Volumina legum (т. VI) слишкомъ сто страницъ in folio (229 — 331). Въ этихъ конституціяхъ не только вообще, но и въ той ихъ части, которая наиболѣе относится къ этому вопросу (306 — 331), нѣтъ ни слова, относящагося къ чиншевому праву.

VI. Въ конституціяхъ сейма 1767 и 1768 годовъ помѣщена особая статья (Vol. leg. VI, 715 — 716). Въ этой статьѣ возстановляется подсудность рефендарскимъ судамъ всѣхъ дѣлъ, вытекающихъ изъ jus *colonarium*, причемъ пояснено, что дѣла эти суть дѣла крестьянъ противъ владѣльцевъ имѣній нашихъ и наоборотъ дѣла этихъ владѣльцевъ противъ крестьянъ. Въ концѣ прибавлено, что подъ этими дѣлами разумѣются всѣ вытекающія изъ какой либо *personali aut reali quastione juris colonarii*. Изъ этого изложенія статьи видно, что она и не относится къ чиншевикамъ, а касается крестьянъ, поселенныхъ въ такъ называемыхъ *крулевщизнахъ* или королевскихъ столовыхъ имѣніяхъ, раздаваемыхъ королями въ видѣ наградъ, подъ названіемъ *старостъ*, заслуженнымъ людямъ или сдаваемыхъ въ аренду съемщикамъ по договорамъ. Если-бы статья эта и относилась къ чиншевикамъ, то, опредѣляя только порядокъ подсудности, она къ опредѣленію существа чиншеваго права служить не могла-бы».

VII. Конституціи 1792 упомянуты въ рѣшеніяхъ сенатскихъ вѣроятно по *недоразумѣнію*; онѣ *никогда* не были опубликованы. Хотя постановленія сеймовыя 1792 г.

и не признаны Россіею и не были опубликованы, но сверхъ того, мы осмѣливаемся заявить, что въ совѣщаніяхъ и преніяхъ всего того 4-хъ-лѣтняго сейма, который кончилъ существованіе 29 мая 1792 г., не былъ ни разу ни поднимаемъ, ни разбираемъ чиншевой вопросъ.

VIII. Наконецъ, что касается до § 8 арт. 29 разд. I Статута Литовскаго 1588 г., то въ этой статьѣ нѣтъ ни слова о чиншахъ и чиншевикахъ, а сказано только слѣдующее: «а кто изъ обывателей сего государства нашего «какого либо состоянія и народа шляхетскаго для увели«ченія себѣ прибыли желалъ-бы на своей землѣ *мѣстечко* «основать, тому можно сіе учинить, а равно и установить «въ немъ торговое по древнему общему обычаю, какъ то «дѣлается въ другихъ мѣстечкахъ княжескихъ и панскихъ».

Такимъ образомъ изъ сопоставленія содержанія всѣхъ законовъ польскихъ и литовскихъ, приведенныхъ въ рѣшеніяхъ кассаціонныхъ 1877 г., оказывается, что ни въ одномъ изъ нихъ не упоминается о чиншевомъ владѣніи и что слѣдовательно, на основаніи этихъ законовъ, нельзя сдѣлать никакого вывода ни о существѣ этого владѣнія, ни о его признакахъ.

Поддержкой этого мнѣнія могутъ служить и тѣ доказательства, которыя приводитъ г. *Незабитовскій* [1]) противъ положеній г. *Пихно* о существованіи въ Литвѣ чиншеваго владѣнія въ качествѣ безсрочнаго права на землю съ неизмѣннымъ чиншемъ, и гдѣ г. Незабитовскій подробно разбираетъ нѣкоторые изъ документовъ, приведенныхъ въ рѣшеніяхъ Сената. Если мы обратимся къ изслѣдованіямъ по чиншевому вопросу, то увидимъ, что различными путями желаютъ объяснить происхожденіе чиншеваго права.

---

[1]) *Незибитовскій* «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ западныхъ губерніяхъ», стр. 21 примѣч. № 28.

Г. К. Б. въ статьѣ «*Чиншевое право*», [1]) заявляя, что чиншевое право составляетъ въ настоящее время самый важный изъ отдѣловъ бывшаго городскаго права, доказываетъ, что всевозможныя чиншевыя отношенія основывались какъ въ Германіи, гдѣ они существуютъ до нынѣ, такъ и въ Польшѣ и въ Западной Руси на предначертаніяхъ «*Магдебурскихъ городскихъ законовъ*» (такъ наз. Sachsenspiegel).

Противъ этого мнѣнія возсталъ г. *Линевичъ* въ замѣткѣ «*Чиншевое право*» [2]). Г. Линевичъ, установивъ положеніе, что *Литовскій Статутъ* составлялъ единственный обязательный кодексъ для высшаго сословія Литвы и свойственныхъ сему сословію судовъ, тогда какъ низшее сословіе, какъ-то крестьяне и мѣщане долгое время руководствовались такъ называемымъ «*мѣстнымъ правомъ*», взятымъ цѣликомъ изъ Магдебурскаго права, извѣстнаго подъ названіемъ «Speculum Saxonum» (*Саксонское зерцало* или Саксонское и Магдебурское право), заявляетъ, что чиншевое право не могло воспріять свою силу на Магдебурскомъ правѣ.

На вопросъ, откуда-же взяло свое начало нынѣ существующее чиншевое право? г. *Линевичъ* отвѣчаетъ такъ: «Всевозможныя отношенія свободныхъ сословій по имуществу, какъ въ Царствѣ Польскомъ, такъ и Литвѣ до присоединенія послѣднихъ къ Россіи, установлялись не только на основаніи разныхъ узаконеній, изданныхъ верховною властью Царства Польскаго и Вел. Княжества Литовскаго, но и правами, цѣликомъ перенесенными съ римской почвы, къ числу каковыхъ правъ, главнымъ образомъ, могутъ быть отнесены права, извѣстныя подъ име-

---

[1]) «Судебн. Вѣстн.» 1876 г. № 18.

[2]) «Судебн. Вѣстн.» 1876 г. №№ 108 и 109.

немъ «*кардинальныхъ*». Въ силу этого въ Литвѣ, кромѣ свободнаго права собственности (libertas rei) практиковались особые виды владѣнія, какъ jura in re aliena, въ томъ числѣ и jus emphyteusis. Владѣніе на jus emphyteusis имѣло свое дѣйствіе не только въ такомъ самомъ видѣ, какъ оно описано въ римскомъ правѣ, но и въ измѣненномъ, по произволу заинтересованныхъ сторонъ. Затѣмъ Линевичъ, указывая на правила эмвитевтическиго права, а равно на сколько уклонились отъ этихъ правилъ чиншевыя отношенія, далѣе говоритъ: «Все здѣсь приведенное доказываетъ, что установившееся въ Литвѣ вѣчно-чиншевое «владѣніе, въ существѣ своемъ, можетъ быть опредѣлено «лишь на основаніи того документа, коимъ оно въ каждомъ данномъ случаѣ установлено, что вовсе не имѣетъ «никакой связи съ *Магдебурскимъ правомъ* и потому не можетъ быть имъ объяснено; равно, что оно какъ jura in «re aliena, хотя имѣетъ много общаго съ jus emphyteusis, «въ томъ видѣ, какъ онъ былъ извѣстенъ римскому праву «и даже произошелъ отъ него, но впослѣдствіи, то вѣчно-чиншевое право, видоизмѣняясь по волѣ договаривающихся лицъ, нынѣ составляетъ особый видъ владѣнія, «предѣлы котораго опредѣляются самимъ договоромъ, коимъ «онъ установленъ, каковое владѣніе и оказывается предусмотрѣннымъ 514 ст. X т. 1 ч. зак. гр., и въ существованіи своемъ нисколько не состоитъ въ зависимости отъ «мѣста или лица, получающаго чиншъ».

«Если-же оказывается дѣйствительно необходимымъ искать въ какихъ либо законодательныхъ памятникахъ существо вѣчно-чиншеваго владѣнія, то слѣдуетъ обращаться говоритъ Линевичъ, къ такимъ законодательнымъ актамъ, которые во 1-хъ содержатъ опредѣленія существа владѣнія, сходнаго съ чиншевымъ правомъ, и во 2-хъ, болѣе современны, чѣмъ отжившіе уже болѣе цѣлаго столѣтія магдебургскіе обычаи, никогда притомъ не имѣвшіе всесо-

словнаго значенія. Такимъ законодательнымъ памятникомъ г. Линевичу представляются узаконенія по нынѣ дѣйствующія въ Остзейскихъ губерніяхъ. Приведя изъ III-го отдѣла V главу «О договорѣ наслѣдственной аренды», ст. 4132, 4133, 4134, 4135, 4143, 4150, 4151, 4152, 4154, Линевичъ дѣлаетъ слѣдующій окончательный выводъ: «Эти указанія оказываются вполнѣ тождественными съ дѣйствующимъ въ западныхъ губерніяхъ вѣчно-чиншевымъ правомъ, и какъ здѣсь, такъ и тамъ въ однихъ случаяхъ учреждалось владѣніе, которое въ случаѣ поврежденія имущества или невзноса арендной платы прекращалось, а въ другихъ нѣтъ, что въ каждомъ данномъ случаѣ категорически должно было быть объяснено въ письменномъ договорѣ, который, такъ сказать, и являлся единственнымъ закономъ для договаривающихся сторонъ.—Слѣдовательно, въ заключеніе всего мы, имѣя въ виду приведенные законодательные акты, понынѣ дѣйствующіе въ предѣлахъ Россійской Имперіи, находимъ, что *вѣчно-чиншевое владѣніе, дѣйствующее въ западныхъ губерніяхъ Россіи*, неоднократно уже подвергавшееся обсужденію высшихъ государственныхъ учрежденій, *не подчиняясь и не исходя вовсе изъ какихъ либо опредѣленныхъ узаконеній*, не можетъ быть ими обсуждаемо по ipso jure, а *въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ обусловливается содержаніемъ только того документа, коимъ оно установлено*, въ силу чего и давно умершія магдебургскія узаконенія не имѣютъ ничего общаго съ нынѣ дѣйствующимъ въ западныхъ губерніяхъ Россіи чиншевымъ правомъ».

Мнѣніе г. Линевича крайне важно, а потому мы и считаемъ нужнымъ на немъ остановиться. Выводить чиншевое право изъ jus emphytheusis и при этомъ ссылаться на конституцію Сейма 1768 г. по нашему не представляется ровно никакого основанія. Дѣйствительно, въ кардинальныхъ законахъ 1768 г. въ ст. XVIII было поста-

новлено нѣсколько правилъ объ эмфитевтисѣ, но законъ этотъ имѣлъ въ виду заселеніе пустопорожнихъ пространствъ, не приносившихъ пользы ни собственнику, ни государству. При заселеніи пустопорожнихъ (но только пустопорожнихъ) земель этотъ законъ разрѣшалъ вотчинникамъ предоставлять, а поселенцамъ выговаривать условія для обѣихъ сторонъ равно обязательныя и ненарушимыя. «Такое разрѣшеніе, говоритъ *Незабитовскій*[1]), осталось, однакожъ, безъ дѣйствія; въ 1793 г. при пересмотрѣ Гродненскимъ сеймомъ кардинальныхъ законовъ и самая статья jus emphiteusis было оставлена». Такимъ образомъ, едва ли возможно говорить о какомъ либо значеніи jus emphiteusis на образованіе чиншеваго правоотношенія, которое далеко ранѣе появилось въ Литвѣ, чѣмъ появился кардинальный законъ 1768 года.

Кромѣ того мы не можемъ не признать, что тѣ положенія, которыя приводитъ г. Линевичъ изъ Саксонскаго зерцала, служатъ скорѣе опроверженіемъ его возраженій противъ *К. Б.*, и скорѣе подкрѣпляютъ то, что г. *К. Б.* доказывалъ.

Наконецъ, г. Линевичъ рядомъ историческихъ данныхъ и судебныхъ рѣшеній подтверждаетъ тотъ фактъ, что правоотношеніе jura in re alienae, получивъ названіе въ Литвѣ вѣчно чиншеваго права, устанавливалось посредствомъ особыхъ записей, совершаемыхъ въ земскихъ судахъ, контрактовъ, консензовъ, а иногда же тѣмъ jus in re aliena устанавливались лишь на основаніи однихъ словесныхъ договоровъ.

Мы обращаемъ особенное вниманіе на статью г. *Линевича*, такъ какъ она первая по времени изобилующая ссылками на тѣ же источники, что и Сенатскія рѣшенія 1877 г., а также и потому, что у г. Линевича приведен-

---

[1]) Замѣчанія стр. 70—71.

ны почти тѣ-же рѣшенія Общаго Собранія Сената и мнѣнія Государственнаго Совѣта, на которыя и ссылается Сенатъ въ рѣшеніи № 109 и др.

Главныя положенія Линевича о происхожденіи чиншеваго права нельзя признать послѣдовательно проведенными, хотя съ окончательнымъ его выводомъ на чиншевое правоотношеніе нельзя не согласиться. Большинство ученыхъ видитъ начало чиншеваго права въ jus in re aliena и въ институтѣ эмфитевтическаго правоотношенія. Этотъ взглядъ раздѣляетъ Пихно, Дыбовскій[1]), Гантоверъ въ своемъ изслѣдованіи «*О происхожденіи и сущности вѣчно-чиншеваго владѣнія*». Вотъ что между прочимъ говоритъ объ этомъ Гантоверъ: «Собственно вѣчно-чиншевыя отношенія сложились на западѣ подъ вліяніемъ смѣшаннаго характера средневѣковаго вещнаго права на недвижимыя имущества, представлявшаго собою своеобразное смѣшеніе imperium съ dominium, или лучше сказать, основаніе отношеній политическаго господства и подчиненія на вещно-правовыхъ отношеніяхъ[2]). И въ Польшѣ и въ Литвѣ, подобно западу, поземельныя отношенія были тѣмъ главнымъ элементомъ, тѣмъ фокусомъ, изъ котораго исходили и къ которому возвращались всѣ характеристическія особенности ея политическаго быта. Страдая отъ внутреннихъ междоусобицъ и внѣшнихъ войнъ, отъ набѣговъ сосѣдей на всѣ ея границы, отъ эпидемій, уменьшавшихъ съ ужасающею силою ея народонаселеніе, польское государство, богатое землями и бѣдное людьми, вынуждено было искать извнѣ помощи для заселенія этихъ земель. Помощь явилась въ лицѣ нѣмецкихъ колонистовъ, гонимыхъ изъ ихъ отечества притѣсненіями тамошняго рыцарства и внутренними смутами, возникшими въ Германіи послѣ смерти Фридриха II-го Гоген-

---

[1]) *Дыбовскій* «О чиншевомъ правѣ», Журн. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6, стр. 27, 30, 40.

[2]) Предисловіе стр. II.

штауфа. Посредникомъ между переселенцами и новымъ ихъ отечествомъ явилось польское католическое духовенство, которое въ первые вѣка послѣ принятія Польшею христіанства состояло преимущественно изъ нѣмцевъ и даже, въ самомъ началѣ, было подчинено нѣмецкому архіепископу, а именно Магдебургскому. Прибывая съ сознаніемъ готовой уже, сложившейся на ихъ родинѣ формы владѣнія, нѣмецкіе выходцы, соглашались селиться въ Польшѣ не иначе, какъ на вѣчно-чиншевомъ правѣ и подъ защитою такъ называемаго *магдебургскаго права*, которое, даруя имъ самоуправленіе и независимый судъ выборныхъ лицъ (солтысовъ и лавниковъ), должно было изъять ихъ изъ подъ мѣстной юрисдикціи и тѣмъ самымъ гарантировать неприкосновенность ихъ личной свободы и поземельнаго владѣнія отъ нарушеній помѣщика. Если, съ теченіемъ времени, заимствованіе Польшею началъ западно-европейскаго публичнаго права ослабѣло и государственный строй ея, въ дальнѣйшемъ своемъ развитіи, потерпѣлъ немаловажныя уклоненія отъ западно-европейскаго, то обстоятельства эти не повлекли за собою измѣненія самой природы чиншеваго владѣнія во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, въ которыхъ оно сохранилось изъ прежнихъ временъ или возникало вновь. Добившись въ борьбѣ съ королевскою властью превращенія своего прежняго зависимаго поземельнаго владѣнія, своихъ *bona juri militari instituta* или *bona feudalia* въ независимую собственность, польское, а затѣмъ и литовское дворянство открыло себѣ путь для вступленія также въ борьбу съ самоуправленіемъ, которымъ пользовались поселенія на нѣмецкомъ правѣ. Ослабляя на этомъ пути власть солтысовъ, захвативъ въ концѣ концовъ эту власть въ свои руки и сосредоточивъ, такимъ образомъ, у себя юрисдикцію не только надъ крѣпостными людьми, но и свободными поселенцами, означенное дворянство поставлено было тѣмъ самымъ только въ *фак-*

тическую возможность нарушать права чиншевиковъ, отнимать у нихъ земли по своему произволу, замѣнять таковыя другими, и даже закрѣпощать чиншевиковъ тамъ, гдѣ это представлялось удобнымъ. Но обстоятельства эти, именно потому, что были не болѣе, какъ нарушеніями правъ вѣчно-чиншеваго владѣнія, не лишили это послѣднее его первоначальнаго характера, какъ института вещнаго права, во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда разныя благопріятныя для чиншевиковъ условія, какъ то: необходимость сохраненія поселеній на пограничныхъ окраинахъ государства, экономическія выгоды помѣщика, заключавшіяся въ разныхъ доходахъ съ мѣстечекъ, заставляли щадить личную свободу поселенцевъ и неприкосновенность ихъ поземельныхъ правъ и гдѣ, благодаря этимъ обстоятельствамъ, упомянутое владѣніе сохранилось до настоящаго времени» [1]).

Въ изслѣдованіи на стр. 32—46 г. Гантоверъ разсматриваетъ вопросъ значенія вѣчно-чиншеваго владѣнія, гдѣ говоритъ о способахъ его возникновенія, о пространствѣ права, о неизмѣнности размѣра чинша и о способахъ признанія чиншеваго владѣнія.

Это обслѣдованіе крайне важно, такъ какъ оно разсматриваетъ вопросъ съ точки зрѣнія эмфитевтическаго права и ленныхъ отношеній. Это глава общихъ положеній кромѣ того важна еще и въ виду того, что она наилучшимъ образомъ доказываетъ существованіе на западѣ вѣчно-чиншевыхъ отношеній отдѣльно отъ эмфитевтическаго и суперфиціальнаго. *Абрамовъ* [2]) вотъ что пишетъ по вопросу о возникновеніи чиншевыхъ правоотношеній.

«Чиншевое право вовсе не представляетъ собою что

---

[1]) Тамъ же, стр. IV—V.

[2]) *Абрамовъ* «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній», Отечественныя Записки 1883 г. Ноябрь, отдѣл. Совр. Обозр., стр. 5.

либо небывалаго въ исторіи человѣчества, развившагося исключительно на почвѣ Западнаго края. Напротивъ, говоритъ г. Абрамовъ, еще римскимъ правомъ признавались отношенія совершенно тождественныя съ отношеніями чиншевика къ номинальному собственнику. Въ средніе вѣка чиншевое право признавалось во всѣхъ странахъ Западной Европы, причемъ подъ дѣйствіе его подходили даже дома въ городахъ. И въ настоящее время въ Западной Европѣ встрѣчаются поземельные обычаи, представляющіе собою ничто иное, какъ остатки чиншеваго права».

«Развитіе чиншеваго права въ Западномъ краѣ обусловлено особенностями сложившагося здѣсь строя жизни, и нельзя не признать, что возникновеніе этого права было найболѣе разумнымъ и найболѣе справедливымъ выходомъ изъ неудачно сложившагося соціальнаго положенія края. Польскіе, литовскіе и южно-русскіе паны захватили огромныя пространства земли въ Западной Россіи. При рѣдкомъ населеніи, земли эти, большею частью, представляли собою голые пустыри, не приносившіе никакого дохода ихъ владѣльцамъ. Желая, однако, извлечь выгоды изъ своихъ земель, владѣльцы старались всякими льготами привлекать населеніе въ свои имѣнія. Въ виду того, что населеніе тогда было рѣдкое, а земли много, поселяне могли требовать очень выгодныхъ для себя условій, и землевладѣльцы принуждены были соглашаться на нихъ. Завѣтнымъ желаніемъ землевладѣльцевъ было, конечно, пріобрѣтеніе обработываемыхъ ими земель въ собственность. Но въ Польшѣ и Литвѣ право пріобрѣтать земли въ потомственную и неограниченную собственность принадлежало исключительно королю и высшему дворянству и только въ рѣдкихъ случаяхъ тѣмъ же правомъ могли пользоваться члены низшаго дворянства, шляхты. Вслѣдствіе этого создался компромиссъ, обезпечивавшій за землевладѣльцами вѣчное пользованіе землей и многіе аттрибуты права соб-

ственности, а за землевладѣльцами полученіе опредѣленнаго, хотя и не могущаго быть увеличиваемыхъ, дохода. Таковъ источникъ возникновенія чиншеваго права».

Г. *Дыбовскій* [1]) вотъ какія высказываетъ общія положенія въ отношеніи существа и происхожденія чиншеваго правоотношенія: «Чиншевое право цѣликомъ входитъ въ сферу права обычнаго. Разнообразіе въ его примѣненіи и объемѣ (какъ оно развивалось въ юго-западномъ краѣ во время рѣчи Посполитой) доходитъ до самой высокой степени: не только земли и повѣты, но даже сосѣднія имѣнія различаются своими чиншевыми обычаями.

«Но это богатство формъ не можетъ скрыть единства существенныхъ признаковъ чиншевыхъ обычаевъ и чиншевыхъ привиллегій или «правъ», что прямо указываетъ на однородность источниковъ ихъ происхожденія.»

«Чиншевое право развивалось постепенно, подъ вліяніемъ взаимодѣйствія русскаго и нѣмецкаго права, съ одной стороны, и литовско-польскаго законодательства съ другой. Никогда не регулированныя законодательною властью, пользуясь только ея покровительствомъ и охраною судовъ, *признававшихъ въ нихъ всегда договорное начало*, чиншевыя отношенія въ юго-западномъ краѣ просуществовали совершенно свободно около двухъ вѣковъ и къ концу XVIII в. успѣли отлиться въ столь постоянныя формы, *что легко и вполнѣ удобно укладываются* въ статьи закона».

«Сущность чиншеваго права состояла, говоритъ далѣе Дыбовскій, въ томъ, что оно допускало пріобрѣтеніе правъ поземельной собственности по частямъ: всѣ главные аттрибуты права собственности; владѣніе, пользованіе и рас-

---

[1]) *Дыбовскій* «О чиншевомъ правѣ», Журн. Гр. и Угол. права за 1884 г., Май, стр. 31.

поряженіе (право продажи, залога, аренды, права извлеченія прямыхъ доходовъ) отчуждались владѣльцами отдѣльно или по группамъ и пріобрѣтались чиншевиками на вѣчныя времена, безповоротно, не только на основаніи устныхъ договоровъ, но и по формальнымъ письменнымъ сдѣлкамъ, явленнымъ въ законный срокъ и въ подлежащемъ «своемъ» судѣ, смотря по сословію сторонъ. Въ судебной практикѣ эти письменные акты извѣстны подъ названіемъ правъ [1]).

Это мнѣніе Дыбовскаго не лишено основанія. Если, по его мнѣнію, что городъ, то и норовъ, что мѣстечко, то и обычай; если въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ была страшная путаница, то едва-ли возможно устанавливать одну общую теорію. Все здѣсь будетъ условно, все, что ни сказать, какъ общее правило, должно будетъ допускать исключенія и на столько сильное, что другимъ можетъ быть облечено въ общее правило. Вотъ почему теорія вѣчнаго пользованія чиншевою землею, а равно признаніе этого правоотношенія *вещнымъ*, имѣетъ за себя многое, но она имѣетъ много и противъ себя, такъ какъ есть много документовъ, доказывающихъ, что чиншевое право не было правомъ вещнымъ. Но посмотримъ, какъ этотъ вопросъ разрѣшается въ нашей литературѣ.

Г. *Пихно*, идя въ разрѣшеніи вообще вопроса о чиншевомъ правѣ по стопамъ и разъясненіямъ Сената, признаетъ въ чиншевыхъ правоотношеніяхъ характеръ *вещнаго права*. Г. *Гантоверъ*, признавая источникъ чиншевыхъ правоотношеній jus emphitheusis и нѣмецкое право, также заявилъ о вещномъ характерѣ чиншеваго права [2]). Между тѣмъ какъ г. *Нелькинъ* [3]), выводя чиншевыя правоотноше-

---

[1]) Журн. Гр. и Угол. Права 1884 г., кн. 5, стр. 32.

[2]) *Гантоверъ*, стр. V.

[3]) Судебн. Вѣстн., 1875 г., № 9.

нія также изъ эмфитезиса, заявляетъ, что это правоотношеніе не есть вещное право.

П. К. Скорделли[1]) заявляетъ, что положенія, выраженныя Кассаціоннымъ Департаментомъ Сената и которыя приняты г. Пихно безъ оговорокъ и на которыхъ отразилось ученіе римскаго права объ эмфитевзисѣ, по его мнѣнію, не оправдываются исторіею чиншеваго права.

Г. *Незабитовскій*[2]) прямо и открыто указываетъ на то, что теорія чиншеваго права, принятая кассаціонными рѣшеніями, кажется ему сомнительною. Чиншевое пользованіе землею не было *вещнымъ правомъ*. Не сдѣлали его вещнымъ правомъ и потомъ ни законы *Рѣчи Посполитой*, *ни русское* законодательство. *В. Г. Малевскій*[3]) со словъ Незабитовскаго заявляетъ, что «Литовскій статутъ и вообще польскіе законы не упоминаютъ *о вещномъ чиншевомъ правѣ*. Недостатокъ регламентаціи въ русскомъ положительномъ законодательствѣ для чиншевыхъ отношеній, говоритъ далѣе Малевскій, имѣлъ своимъ послѣдствіемъ рядъ сомнѣній и вопросовъ, рѣшаемыхъ различнымъ образомъ на практикѣ, въ судахъ и въ теоретическихъ изслѣдованіяхъ юристовъ. Тѣ и другіе, стараясь пріискать по чужимъ кодексамъ извѣстныя нормы и путемъ аналогіи примѣнить ихъ къ лишенному у насъ всякой опредѣлительности чиншевому владѣнію, создали такимъ образомъ искуственное чиншевое право, не оправдывающееся ни исторіей, ни современными обычаями».

Эти слова г. *Малевскаго* нельзя не признать крайне справедливыми, такъ какъ они вполнѣ подтверждаются

---

[1]) Кіевскія Университетскія извѣстія 1877 г. Протоколы Юридическаго Общества, Пренія по реферату Пихно, Октябрь, № 10, стр. 127.

[2]) Замѣчанія, стр. 4.

[3]) Къ вопросу «О чиншевомъ владѣніи», Журн. Гражд. и Уголов. Права за 1882 г., кн. II, стр. 3.

фактами. Заблуждались многіе, да еще и теперь заблуждаются въ отношеніи этого вопроса. Заблуждался и Правительственный Сенатъ, устанавливая теорію чиншеваго правоотношенія, какъ вещнаго права. Желаніе, во чтобы то ни стало, видѣть вездѣ чиншевое правоотношеніе и вообще поддержать этотъ институтъ, Правительственный Сенатъ даже входитъ въ противорѣчіе самъ съ собою. Одной рукой онъ разрушаетъ то, что создаетъ другой, что и вполнѣ понятно, такъ какъ теорія, построенная на одностороннихъ данныхъ, не можетъ быть основательна и выдержать всякаго рода жизненныя проявленія. Кассаціонный Сенатъ, установивъ въ рѣшеніяхъ (№№ 112, 113), что чиншевое пользованіе землею соединялось всегда съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія, съ правомъ извлекать изъ чиншевой земли всѣ выгоды, переуступать ее и передавать по наслѣдству...., въ то-же время допускаетъ за правило возможность измѣненія того *участка* земли, который данъ въ чиншевое владѣніе, причемъ отрицаетъ, при данныхъ условіяхъ, новацію. Одно изъ двухъ: или вѣчное владѣніе установляетъ на извѣстный опредѣленный участокъ земли, или-же заранѣе устанавливаются отношенія на всю землю города, мѣстечка, такъ какъ по обоюдному согласію можно будетъ измѣнить участокъ, находившійся въ пользованіи. Но едва-ли гдѣ-либо въ источникахъ, гдѣ говорится о чиншевомъ правоотношеніи, можно найти что либо подобное; да подобнаго факта въ источникахъ не находитъ и Сенатъ, но заявляетъ лишь, что въ законѣ, дѣйствовавшемъ въ Западномъ краѣ до введенія въ 1840 года общихъ гражданскихъ законахъ, не было запрещенія на такое измѣненіе существующаго чиншеваго права въ частностяхъ (К. Р. 1882 г. № 10). Но если право чиншевое есть вѣчное пользованіе извѣстнымъ участкомъ, то перемѣна участка, предмета сдѣлки (что есть главное, а не второстепенное), не мыслима при вещномъ характерѣ, такъ какъ при такой

перемѣнѣ утрачивается та вещь, которая была въ обладаніи. Вещь перемѣнилась, а слѣдовательно перемѣнилось и правоотношеніе. Здѣсь продолженіе правоотношеній возможно лишь при новаціи договора или при тѣхъ отношеніяхъ, которыя были дѣйствительно у господаря, который могъ изъ милости мѣнять одинъ участокъ на другой, а при такомъ правоотношеніи уже нѣтъ мѣста вещному характеру чиншеваго правоотношенія.

Если мы познакомимся съ тѣми данными, которыяизвлекъ г. Дыбовскій [1]), изъ документовъ, не напечатанныхъ, но хранящихся въ Кіевскомъ центральномъ архивѣ, то мы неминуемо должны будемъ прійдти къ выводамъ, далеко не соотвѣтствующимъ тѣмъ, которые дѣлаетъ Сенатъ. Здѣсь мы увидимъ страшную разношерстность условій, причемъ чиншъ былъ пожизненный и вѣчный. Право владѣльца было сильно и въ общемъ имѣло силу владѣнія изъ милости.—«Такъ, право перваго покупщика могло принадлежать владѣльцу, но о справедливости цѣны вправѣ были судить только посторонніе оцѣнщики...

«Кіевскій капитулъ не стѣснялся нарушать «права» даже пожизненныхъ чиншевиковъ, подписанныя самыми бискупами, но только по ихъ смерти. Кіевскій бискупъ Оссолинскій, въ 1774 г., далъ право мѣщанину Петрику и его женѣ построить на свой счетъ домъ на костельномъ грунтѣ, платя ежегодно по 8 злотыхъ чинша, съ тѣмъ, что по ихъ смерти домъ поступитъ въ собственность кафедры, безъ всякаго со стороны послѣдней вознагражденія въ пользу наслѣдниковъ. Кіевскій капитулъ, по смерти бискупа Оссолинскаго, разсмотрѣвъ это право, утвердилъ его «во всей силѣ, въ пунктѣ о принадлежности дома костелу по смерти Петрико и его жены», но нашелъ невозможнымъ оставить ненарушимымъ раз-

---

[1]) Журн. Гр. и Уг. права «О чинш. пр.», 1884 г., книга V, стр. 38.

мѣръ чинша, «*такъ какъ, вслѣдствіе значительнаго увеличенія народонаселенія въ городѣ, въ настоящее время* (1789 г.) *справедливо, чтобы и чинши увеличивались*, поэтому пресвѣтлый капитулъ постановляетъ, чтобы сапожникъ Петрикъ ежегодно уплачивалъ кафедрѣ по 18 злотыхъ чинша». Такія нарушенія чиншевыхъ правъ встрѣчаются часто въ практикѣ духовенства»..... «На основаніи правилъ 1782 г., чиншевикъ обязывается оставаться на этомъ (описанномъ въ «*правѣ*») грунтѣ, нести тѣ-же повинности, которымъ подлежатъ всѣ юридичане и сверхъ того отдавать ежегодно извѣстный чиншъ или платежъ за этотъ грунтъ».

«Если домъ чиншевика истребленъ пожаромъ, перестроенъ вновь или на мѣстѣ стараго возвести новый, то требовалось возобновленіе документа на владѣніе; это соблюдалось и въ томъ случаѣ, когда домъ былъ только переставленъ на другое мѣсто въ той-же усадьбѣ» [1]). Таково было положеніе чиншевика въ церковныхъ владѣніяхъ въ силу тѣхъ документовъ, которые разбиралъ г. Дыбовскій, но для насъ болѣе интересенъ вопросъ, каково было положеніе чиншевика въ отношеніи этого вопроса въ имѣніяхъ частныхъ, *шляхетскихъ*. Частныя имѣнія представляютъ чрезвычайное разнообразіе правъ и обычаевъ чиншеваго владѣнія [2]). Вотъ почему здѣсь, говоритъ г. Дыбовскій, невозможно описать ихъ сколько нибудь подробно, поэтому онъ и ограничивается приведеніемъ нѣкоторыхъ примѣровъ. Основа закупничества или вѣчно-чиншевыхъ отношеній нужно искать въ нѣмецкомъ правѣ. «Въ понятіе вѣчно-чиншеваго права входятъ, говоритъ Дыбовскій: неподвижность нормы чиншеваго платежа и ненарушимость объема и условій чиншеваго владѣнія. Мы показали, что въ полномъ смыслѣ неподвижность чинша нужно считать привиллегіею, *исклю-*

---

[1]) Тамъ-же, стр. 39—40.

[2]) Журн. Гр. и Угол. Пр. 1884 г., кн. VI, стр. 27.

ченіемъ изъ правила; ею могутъ пользоваться лишь тѣ чиншевики, которые владѣютъ письменными «правами», гарантирующими вѣчность чинша. *Общее-же правило состоитъ* въ томъ, что чиншевые платежи могутъ *измѣняться лишь согласно курсу звонкой монеты*, безъ всякаго перевода денегъ по стоимости сельскихъ, фабричныхъ, или иного рода продуктовъ, причемъ слѣдуетъ строго отдѣлять дѣйствительный чиншъ *съ земли* отъ постороннихъ прибавокъ [1]).

Говоря затѣмъ о происхожденіи чиншеваго права изъ эмфитевтическаго права, ясно, описаннаго въ сборникѣ Магдебургскаго права, г. *Дыбовскій* въ отношеніи *срока* говоритъ такъ: «Самое тёмное мѣсто эмфитевтическихъ контрактовъ составляютъ *сроки*. Уже римскіе юристы расходились въ мнѣніяхъ по этому вопросу: одни признавали ихъ срочными, другіе безсрочными наймами. Въ томъ смыслѣ, какъ эмфитевтическіе контракты были поняты сборниками Магдебургскаго права, дѣйствовавшаго въ Юго-Западномъ краѣ, они должны были непремѣнно превратиться въ безсрочные наймы» [2]).

Такимъ образомъ, на основаніи источниковъ нѣмецкаго права, права Магдебургскаго, г. *Дыбовскій*, по матеріалу, имъ приведенному, приходитъ къ тому-же, что было высказано г. *Оршанскимъ* [3]), а въ особенности *К. Б.*, авторомъ статьи: «Чиншевое право» [4]), противъ мнѣнія котораго вооружался такъ сильно г. *Линевичъ* [5]), мнѣніе, которое имѣло такое важное значеніе на Сенатскія рѣшенія 1877 г.

---

[1]) Тамъ-же, стр. 55.

[2]) Тамъ-же, стр. 57.

[3]) Судебный Вѣстникъ, 1874 г., № 196.

[4]) Судебный Вѣстникъ, 1876 г., № 18.

[5]) Судебный Вѣстникъ, 1876 г., №№ 109 и 110.

И такъ, положеніе, что чиншевое владѣніе было *всегда вѣчнымъ*, оказывается вполнѣ неосновательнымъ, такъ какъ оно опровергается какъ данными, изложенными г. Незабитовскимъ, такъ и тѣми, которыя приводитъ и Дыбовскій.

Въ заключеніе, говоря съ этой точки зрѣнія о значеніи чиншеваго владѣнія, мы не можемъ не замѣтить, что теорія Сената *о вещномъ характерѣ* этого владѣнія опровергается какъ собственными его позднѣйшими рѣшеніями, допущеніемъ перемѣны чиншеваго участка (Р. 1882 г. № 107 [1]), такъ и тѣми соображеніями, которыя допускаютъ возможность смотрѣть на чиншевое владѣніе, какъ на наемъ.

И въ самомъ дѣлѣ, если выводить понятіе чиншеваго права изъ безсрочнаго найма, то мы должны будемъ и съ теоретической точки зрѣнія римскаго права признать, что чиншевое право не было вещнымъ правомъ, такъ какъ *наемъ* не имѣлъ вещнаго характера, а лишь обязательственнаго [2]). Эмфитевзисъ, который гораздо сильнѣе найма, но въ виду того, что онъ имѣетъ своимъ содержаніемъ пользованіе имуществомъ, подобно найму, а также, что онъ образовался изъ найма [3]). Классическіе юристы называютъ эмфитевзисъ еще наймомъ (locatio con-

---

[1]) Дѣло Одесской Палаты. Указъ 13 декаб. 1883 г. за № 6667 по иску Атоназіевича.

[2]) См. *Умова* «Договоръ найма имуществъ» 1872 г. стр. 30 и слѣд. Изъ современныхъ законодательствъ Французское признаю за наймомъ обязательственный характеръ; Прусское—вещный характеръ; Австрійское признаетъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ наемъ вещнымъ правомъ; на самомъ-же дѣлѣ наемъ по Австрійскому праву имѣетъ личный характеръ; значеніе-же вещнаго права онъ получаетъ только тогда, когда будетъ внесенъ въ ипотечныя книги, въ таковомъ случаѣ всякій сингулярный преемникъ обязанъ уважать права нанимателя.

[3]) Смотри тамъ-же стр. 72.

ductio) и впервые только Императоръ Зенонъ призналъ его за вещное право, установляемое особымъ договоромъ. Нужно замѣтить, что какъ эмфитевтическое, такъ и суперфиціанальное владѣніе, могло быть или срочное, или потомственное (Erbzinsrecht), но случаи установленія срочнаго emptyteusis были весьма рѣдки.

Главная и самая существенная разница между такими срочными владѣніями и обыкновеннымъ арендным содержаніемъ состояло въ томъ, что какъ залоговое право собственника, такъ и размѣръ неустойки на случай неисправной уплаты канона были опредѣлены самымъ закономъ. Наемная плата при извѣстныхъ случаяхъ могла измѣниться; канонъ же былъ всегда однообразный.

Въ виду такого сближенія иностранными законодательствами эмфитевзиса съ наймомъ по понятіямъ римскихъ юристовъ, а равно и того вліянія, которое большинство изслѣдователей чиншеваго права признаетъ за эмфитевтическимъ правомъ на происхожденіе и природу чиншеваго правоотношенія, не безъ интересно прослѣдить какъ этотъ институтъ развивался послѣ римскаго владычества. Я уже имѣлъ случай опредѣлять по понятіямъ римскаго права, что такое эмфитевзисъ и суперфиціесъ; теперь спрашивается, въ чемъ-же состояла ихъ жизнь и примѣненіе ?

Г. *Умовъ* на стр. 74 и 75 своего труда «*Наемъ*» чрезвычайно ясно и подробно излагаетъ этотъ вопросъ. Въ послѣднее время, а именно послѣ того, какъ я закончилъ свой трудъ, мнѣ удалось познакомиться съ трудомъ г. *Карышева*: «Вѣчно наслѣдственный наемъ земель на континентѣ Западной Европы. Спб. 1885 г.», въ которомъ весьма подробно обслѣдованъ этотъ вопросъ. Но считаю нужнымъ здѣсь однако обратить вниманіе на тѣ выводы,

которые высказываетъ г. Умовъ по поводу сближенія договора найма съ эмфитевзисомъ [1]).

Чтобы покончить съ общими вопросами, намъ нужно остановиться еще на одномъ, а именно: *какіе законы дѣйствовали въ западныхъ губерніяхъ въ моментъ ихъ происхожденія*? Изъ оффиціальныхъ источниковъ, а именно изъ Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта отъ 7 января 1846 г., видно, что въ западныхъ губерніяхъ дѣйствовали Литовскій Статутъ и Конституціи (см. § 6).

Въ виду этого намъ и слѣдуетъ остановиться на значеніи Литовскаго статута. Я не буду говорить о значеніи этого памятника вообще, о тѣхъ источникахъ, которые были положены въ основаніе его, а также насколько этотъ памятникъ есть русскаго происхожденія, но коснусь лишь насъ занимающаго вопроса и укажу лишь на содержаніе Статута въ отношеніи чиншеваго правоотношенія. Въ этомъ отношеніи у насъ въ литературѣ существуютъ различныя мнѣнія; такъ, одни смотрятъ на Литовскій Статутъ, какъ на сборникъ законовъ сельско-хозяйственнаго быта и всего, что могло относиться къ этому быту [2]).

Г. *Пихно* [3]) утверждаетъ, что въ Литовскомъ Статутѣ находится подтвержденіе того положенія, что чиншевое право было въ качествѣ вѣчнаго вещнаго права на землю, — но именно это и замѣчательно, заявляетъ г. *Незабитовскій* [4]), «что Статутъ совсѣмъ не знаетъ чиншеваго владѣнія и объ немъ нигдѣ не упоминаетъ.

---

[1]) Договоръ найма имуществъ по Римскому праву и новѣйшимъ иностраннымъ законодательствамъ *Владиміра Умова*, М. 1872 г.

[2]) *Михайловъ* «Лекціи мѣстныхъ гражд. зак.» стр. 82.

[3]) «О чиншевомъ владѣніи». Жур. Гр. и Уг. права, 1877 г. кн. V.

[4]) Замѣтки, стр. 22, прим. 28.

Такое противорѣчіе не могло не вызвать различнаго рода замѣшательства. Сенатъ, какъ мы видѣли, также неудачно ссылается на Литовскій Статутъ. Если мы не находимъ указаній въ Литовскомъ Статутѣ на эти правоотношенія, то гдѣ-жъ, спрашивается, ихъ искать? Статутъ 1529 года, изданный на простонародномъ Литовско-Русскомъ нарѣчіи, воспріялъ силу съ 1 января 1530 г. и назывался первый или древній Статутъ Сигизмунда I-го и тогда-же переведенъ на Латинскій языкъ канцлеромъ Гастольдомъ [1]). Законодательная дѣятельность въ Литвѣ однако не остановилась на Статутѣ 1529 г., а продолжалась. Но эта дѣятельность не измѣняла основаній, положенныхъ въ Статутѣ, а только дополняла и развивала правовыя нормы его сообразно съ потребностями времени [2]). Изданный въ 1566 г. второй Литовскій Статутъ оказался вдвое больше противъ перваго, хотя система была та же. Въ этомъ второмъ Статутѣ появляется новый раздѣлъ о «тестаментахъ» или духовныхъ завѣщаніяхъ, который прямо заимствованъ изъ Римскаго права [3]). Вскорѣ послѣ утвержденія втораго Литовскаго Статута воспослѣдовалъ важный переворотъ въ государственномъ правленіи, а вслѣдствіе того и въ законодательствѣ Литвы: я говорю, пишетъ *Даниловичъ* [4]), объ актѣ, заключенномъ въ Люблинѣ въ 1569 г., посредствомъ котораго постоянно соединены подъ одну державу и слиты въ одну республику наслѣдственное Литовское Княжество и избирательное Польское Королевство. При этомъ присоединеніи не только

---

[1]) *Даниловичъ.* Взглядъ на Литовское законодательство и Литовскіе Статуты. Юрид. Запис. Рѣдкина, т. I, стр. 15

[2]) *А. Квачевскій* «Литовскій Статутъ какъ источникъ мѣстнаго права для губерній Черниговской и Полтавской «Журн. Гражд. и Угол. Прав.» 1876 г. книг. 4, стр. 251.

[3]) *Михайловъ.* Лекціи, стр. 81.

[4]) *Даниловичъ*, стр. 23.

собственно Литва, но и Кіевское Княжество, Волынское и Брацлавское воеводства не согласились ни подъ какимъ условіемъ принять польскихъ законовъ и отказаться отъ употребленія Литовскаго Статута, какъ извлеченнаго изъ народныхъ обычаевъ и тѣсно связаннаго съ частною жизнью дворянства; а потому, предоставляя употребленіе Статута, актъ соединенія согласился на желаніе литовцевъ его пополнить и согласить съ польскимъ законодательствомъ [1]).

Для этой цѣли были назначены коммисіи изъ судей и юристовъ, между членами коммисіи встрѣчаются и доктора правъ (Августинъ). Этимъ обстоятельствомъ и объясняется, что въ третьемъ Статутѣ появилось еще болѣе заимствованіе изъ Римскаго права.

Въ 1588 г. Статутъ былъ написанъ: система его осталась та же; онъ появился въ двухъ экземплярахъ: въ Русскомъ и Польскомъ. Число экземпляровъ было ограничено, и перепечатаніе Статута было строго запрещено. Польское изданіе Статута вышло въ 1614 г. въ Вильнѣ и повторено въ 1619 г., 1648, 1693 и 1744 годахъ. Но только первыя два изданія считаются вѣрными, ясными и опредѣлительными. Въ этомъ послѣднемъ видѣ Статутъ былъ напечатанъ у насъ сначала въ переводѣ, сдѣланномъ при Сенатѣ въ 1811 г., а потомъ въ Москвѣ Обществомъ Исторіи и Древностей въ 1855 году.

«Дѣйствіе Литовскаго Статута распространялось на всѣ области Вел. Княж. Литовскаго, составляющія нынѣ губерніи: Виленскую, Гродненскую, Ковенскую, Минскую, Витебскую, Могилевскую, Смоленскую, Волынскую, Подольскую, Кіевскую, Черниговскую и Полтавскую. Но послѣ соединенія Литвы съ Польшою Люблинскою уніею, наряду съ Статутомъ дѣйствуютъ такъ называемыя *сеймо-*

---

[1]) *Даниловичъ.* Тамъ-же, стр. 26 и 27.

выя конституціи, т. е. отдѣльныя законоположенія, изданныя на общихъ польско-литовскихъ сеймахъ въ дополненіе, измѣненіе и отмѣну Статута, сообразно съ новыми потребностями жизни. Статутъ съ сеймовыми конституціями сохраняетъ свою силу въ Литовскихъ областяхъ и послѣ присоединенія ихъ къ Россіи (Малороссія и Смоленскъ въ 1667 г., Бѣлоруссія въ 1772 г., области: Волын., Подольск. и Минск. въ 1793 г., остальныя въ 1795 году), но нѣкоторыя статьи Статута и конституцій мало-по-малу замѣняются русскими законами, особенно тѣ, которыя касаются государственныхъ учрежденій и правъ казны. Въ 1840 г. отмѣнено дѣйствіе Статута въ западныхъ губерніяхъ, которыя съ тѣхъ поръ вполнѣ подчинены своду законовъ; но, собственно говоря, дѣйствіе Статута и тамъ не останавливалось долгое время, такъ какъ: 1) оставалось много дѣлъ, возникшихъ при дѣйствіи Статута, 2) многія сдѣлки и акты укрѣпленія имѣній, основанные на Литовскомъ Статутѣ, до настоящаго времени сохраняютъ свою силу и при спорахъ вызываютъ примѣненіе и толкованіе Статута и конституцій» [1]).

И такъ, мы пришли къ несомнѣнному положенію, что чиншевое владѣніе не можетъ быть причислено къ правамъ вещнымъ. Таково значеніе одного ряда законовъ, на основаніи которыхъ Сенатъ строитъ свою теорію о чиншевомъ правѣ. Но посмотримъ теперь, на сколько вѣрно убѣжденіе о вліяніи *Магдебурскаго права* на развитіе этого владѣнія. Что Магдебурское право было дѣйствующимъ закономъ въ западномъ краѣ, тому не можетъ быть никакихъ сомнѣній; вопросъ лишь въ томъ, какое вліяніе это право имѣло на развитіе и выработку чиншеваго владѣнія. Мы видѣли выше, что вопросъ этотъ спорный [2]). Но

[1]) *А. Квачевскій* «Журн. Гражд. и Угол. Права». 1876 г., кн. 4, стр. 253.

[2]) *С. Дыбовскій* «О чиншевомъ правѣ». «Журн. Угол. и Гражд. Пр.» 1884 г., кн. 6, стр. 46.

если этотъ вопросъ былъ спорнымъ у насъ въ 1876 г., то въ настоящее время послѣ изслѣдованій гг. Кистяковскаго, Незабитовскаго, Гантовера, Дыбовскаго и многихъ другихъ не можетъ быть сомнѣнія въ томъ, что Магдебургское право было такимъ правомъ, которое именно и регулировало правоотношенія по вопросу чиншеваго владѣнія.

Г. Кистяковскій въ историческомъ «*Очеркѣ свѣдѣній о сводѣ законовъ, дѣйствовавшихъ въ Малороссіи*» [1]) весьма подробно останавливается на вопросѣ: въ какой мѣрѣ привилось Магдебургское право въ судахъ Польши и Литвы, и въ какой мѣрѣ оно было дѣйствующимъ закономъ? Здѣсь, разсматривая два противоположныя мнѣнія на этотъ вопросъ профессоровъ Антоновича и Буданова, Кистяковскій приходитъ къ заключенію, что Магдебургское право дѣйствовало въ Польшѣ и Литвѣ не въ первоначальномъ своемъ видѣ, а въ видѣ передѣлокъ польско-литовскими учеными юристами, каковы: Варѳоломей *Гроицкій*, *Шербичъ*, Іоаннъ Кирштейнъ *Церазинъ* и др. Общій-же выводъ, къ которому пришелъ Кистяковскій, заключается въ слѣдующемъ: а) «что Магдебурское право, изложенное въ вышеразсмотрѣнныхъ нами книгахъ, было въ Литовско-Русскомъ княжествѣ не номинальнымъ, но дѣйствующимъ правомъ; б) что указанныя нами книги были ручными книгами въ судахъ южной Россіи литовско-польскаго періода; в) но что съ другой стороны Магдебургское право терпѣло видоизмѣненіе отъ мѣстныхъ юридическихъ обычаевъ и воззрѣній, которые нерѣдко дѣйствовали наряду съ ними и его замѣняли» [2]).

Но чтобы доказать наиболѣе наглядно значеніе и силу этого права, мы считаемъ достаточнымъ указать на

---

*) *А. Кистяковскій*: «Права, по которымъ судится малороссійскій народъ» стр. 79 и слѣд.

**) Тамъ-же, стр. 82.

то рѣшеніе, которое было въ 1783 г. въ Винницѣ и разсказанное г. Дыбовскимъ. Дѣло заключалось въ слѣдующемъ: Винницкіе домовладѣльцы подали заявленіе (manifest) въ Городское Управленіе съ требованіемъ о выселеніи матери и дочери за ихъ безпутное поведеніе изъ владѣемаго ими по закупному праву чиншеваго двора, т. е. домъ былъ собственностью чиншевыхъ владѣльцевъ, выстроенными ихъ капиталомъ на доминиканской юридикѣ. Городской судъ, убѣдившись въ дѣйствительности факта, такъ какъ дочь второй разъ родила незаконнорожденное дитя и открыто съ матерью живетъ развратомъ, приговорилъ выселить изъ двора и вмѣстѣ съ тѣмъ выгнать изъ Винницы, такъ какъ не оставалось надежды на исправленіе, а домъ оцѣнить и продать съ публичнаго торга. По поводу этого рѣшенія Дыбовскій заявляетъ: что и въ этомъ приговорѣ мы видимъ доказательство широкаго вліянія Магдебургскаго права, котораго даже мелкія постановленія примѣнялись тамъ, гдѣ оно вовсе не было обязательно. Мы уже замѣтили, что Винница съ первой половины XVII в. лишена была Магдебургскаго права, а между тѣмъ рѣшеніе Городскаго Управленія прямо основывается на одномъ изъ его положеній, которое говоритъ: если наемщикъ плохо сохранитъ имущество (квартиру), или-же тамъ нечестно себя ведетъ, то хозяинъ вправѣ до истеченія срока найма отказать въ квартирѣ.

Если такое важное и существенное значеніе имѣло Магдебургское право на рѣшеніе чиншеваго правоотношенія, то само собою ясно, что крайне интересно ознакомиться болѣе подробно съ положеніемъ этого права въ отношеніи насъ занимающаго вопроса. Останавливаться намъ на этой сторонѣ вопроса нѣтъ возможности, но считаю нелишнимъ заявить, что въ нашей литературѣ есть три извлеченія изъ Магдебургскаго права въ отношеніи этого вопроса, сдѣланныя спеціально для ознакомленія съ

ними для уясненія чиншевыхъ правоотношеній. Я не буду приводить ихъ, но укажу, что эти выдержки въ порядкѣ постепенности появлялись въ статьѣ г. К. Б. [1]), затѣмъ у Линевича и, наконецъ, въ документѣ, исходящемъ отъ двухъ юристовъ Спасовича и Утина [2]).

Всѣмъ, что я до сихъ поръ говорилъ, я имѣлъ въ виду указать на неправильность выводовъ Сената въ отношеніи происхожденія чиншеваго права, его источниковъ, а главное въ отношеніи общаго характера. Теперь я перейду къ разсмотрѣнію въ частности тѣхъ положеній, которыя установилъ Сенатъ, о которыхъ мы хотя уже упоминали, но лишь вскользь, а теперь разберемъ ихъ болѣе подробно.

I. О способахъ установленія чиншеваго владѣнія.

По теоріи Сената чиншевое владѣніе устанавливалось договоромъ, по обоюдному соглашенію сторонъ. «Взаимныя права и обязанности по имуществу во владѣльческихъ имѣніяхъ владѣльцевъ, говоритъ Сенатъ, опредѣлялись въ особыхъ привиллегіяхъ вотчинниковъ, которыя утверждались королемъ и служили учредительнымъ актомъ, основаніемъ чиншеваго права поселенцевъ» (К. Р. 1877 г. № 109). Далѣе Сенатъ заявляетъ, что эти права опредѣлялись или въ особыхъ учредительныхъ актахъ или въ письменныхъ условіяхъ (К. Р. 1880 г. № 295). Но нерѣдко заселеніе совершалось безъ всякаго акта—по словесному договору (1877 г. №№ 109, 111, 112, 113, 114 и 119). Выставивъ это общее правило, которое проходитъ почти всѣ

[1]) «Судебный Вѣстникъ». 1876 г. № 18.

[2]) Во время печатанія я получилъ трудъ г. *Спасовича* «Источники чиншеваго права на западной окраинѣ Имперіи въ Саксонскомъ Зерцалѣ и его польскихъ коментаторахъ» Спб. 1885 г, гдѣ также сдѣлана выписка изъ Саксонскаго Зерцала, книга Порядка Бартоша Гроицкаго; сочиненія Щербича.

рѣшенія 1877 года, Сенатъ лишь въ рѣшеніи за № 114 заявляетъ, что установленныя по словесному договору условія вносились *въ вотчинный инвентарь имѣній*».

Собственно говоря, противъ такихъ положеній, принятыхъ Сенатомъ, нельзя ничего сказать, но, тѣмъ не менѣе, нельзя не замѣтить, что словесный договоръ былъ явленіемъ уже позднѣйшимъ. Первоначально все основывалось на документахъ, надлежащимъ образомъ совершенныхъ и засвидѣтельствованныхъ; если же таковыхъ не было совершено, то при томъ количествѣ чиншевиковъ, которое было у того или другого владѣльца, немыслимо было, чтобы словесные договоры существовали безъ всякаго слѣда, а потому вполнѣ вѣрна мысль рѣшенія Сената за № 114, гдѣ говорится, что словесныя условія договора вносились въ вотчинный инвентарь имѣній. Подтвержденіемъ этого мы видимъ въ тѣхъ данныхъ, которыя приведены *Дыбовскимъ* по этому предмету [1]) а также у *Незабитовскаго.* [2]) Этому обстоятельству доказательства мы видимъ и въ исторіи Римскаго права. Лица, обложенныя по эмфитевтическому праву къ платежу канона, обязаны были являться къ владѣльцу, они должны были два раза въ годъ доставлять канонъ собственнику имущества. Мѣстомъ, куда привозили канонъ, были большею частью конторы, которыя были у всѣхъ большихъ землевладѣльцевъ. Здѣсь провѣрялся канонъ, и въ полученіи его выдавались удостовѣренія. Въ этихъ мѣстахъ и являются впервые кадастровыя книги, *необходимыя для правильнаго собиранія податей* [3]). Ясно, что эти же правила должны были имѣть мѣсто и при чиншевыхъ сборахъ, а если это такъ, то тогда не

---

[1]) »*О чиншевомъ правѣ*» Жур. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6 стр.

[2]) «*Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ западныхъ губерніяхъ*». Отдѣльно Кіевъ 1883 г. стр., 46.

[3]) *Крыловъ* «Римское право» Лекціи, стр. 153.

можетъ быть никакого сомнѣнія въ томъ, что по одному голословному заявленію чиншевика о томъ, что существовалъ словесный договоръ, опредѣляющій его отношенія къ владѣльцу, безъ ссылки на какіе либо документы, представляется вполнѣ невозможнымъ признать фактъ существованія его чиншевыхъ отношеній къ владѣльцу.

Если же мы обратился къ узаконеніямъ, дѣйствовавшимъ въ Западномъ краѣ, къ Литовскому Статуту, то хотя мы здѣсь и не должны искать уясненія, какъ учреждались чиншевыя отношенія, такъ какъ Литовскій Статутъ ничего объ этомъ не говоритъ [1]), но, тѣмъ не менѣе, въ немъ мы можемъ найти указанія на то, какъ совершались акты на отдачу земли въ наемъ. Это сближеніе тѣмъ болѣе возможно, что Литовскій Статутъ, подобно Французскому законодательству, не знаетъ срочной аренды, т. е. законъ не опредѣляетъ срока для аренды, такъ что договоръ могъ быть безсрочный. Подобные договоры по Литовскому Статуту облекались въ письменную форму и были свидѣтельствуемы въ присутственныхъ мѣстахъ, а именно: Повѣтныхъ Судахъ, Магистратахъ, Ратушахъ. Несоблюденіе этого порядка, согласно арт. 1 и 2 раздѣла VIII, лишало ихъ обязательной силы и они считались недѣйствительными.

«Чиншевое право, говоритъ *Г. Скордели* [2]), установлялось письменными актами-привиллегіями, грамотами и договорами. Объемъ чиншеваго права опредѣлялся учредительными документами, при недостаткѣ которыхъ чиншевыя отношенія имѣли характеръ временный и продолжа-

---

[1]) См. *Незабитовскій* «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи, стр. 37 и примѣчанія № 59; примѣчаній № 28.

[2]) Замѣчаніе на рефератъ *Пихно*. Протоколъ Кіевскаго Юрид. Общества. Университет. Извѣст. 1877 г. № 10 (октября) стр., 177.

лись, пока существовало на то обоюдное согласіе сторонъ. Чиншевое право, продолжаетъ г. *Скордели*, основанное на словесномъ договорѣ, не могло имѣть обязательнаго характера, такъ какъ по Литовскимъ законамъ *аренда недвижимыхъ имуществъ* пользовалась защитою суда, когда она была основана на письменномъ актѣ и записана въ земскихъ книгахъ (для повѣтовыхъ имуществъ)».

Если такія строгія правила были для найма, то понятно, что для чиншевыхъ отношеній нельзя было не примѣнять хоть этихъ правилъ. Но, тѣмъ не менѣе, если нельзя отрицать, что наряду съ этой опредѣленною формою совершенія договора чинша существовалъ другой нелегальный способъ чиншеваго землевладѣнія безъ всякихъ учредительныхъ актовъ, то съ другой стороны нельзя не признать, что въ этомъ послѣднемъ случаѣ чиншевыя отношенія не имѣли строгаго юридическаго характера, а держались только силою взаимнаго соглашенія сторонъ bona fide или на основаніи мѣстныхъ обычаевъ, «по разнообразію которыхъ, говоритъ *Малевскій* [1]), трудно пріискать положительныя данныя для точнаго опредѣленія свойствъ этого своеобразнаго способа землевладѣнія. Эти послѣднія чиншевыя отношенія, не имѣя легальной подкладки въ моментъ возникновенія, остались таковыми и по настоящее время, такъ какъ Высочайшимъ указомъ 25 іюня 1840 года, уничтожившимъ дѣйствіе Литовскаго Статута, оставлены въ силѣ только тѣ «акты и документы», которые были совершены по законамъ своего времени».

Если по Литовскому Статуту договоръ найма долженъ былъ облекаться въ письменную форму акта надлежащимъ образомъ совершеннаго, то всякія другія юридическія

---

[1]) «Къ вопросу о чиншевомъ владѣніи» Журналъ Гражд. и Угол. права 1882 г. кн. II, стр. 4.

отношенія, не основанныя на документахъ, должны были исчезнуть съ лица земли послѣ присоединенія западныхъ губерній при буквальномъи безусловномъ требованіи 4 п. Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 г., въ которомъ ясно сказано: «Могущія возникнуть по какимъ либо составленнымъ прежде обнародованія сего указа Нашего, *на основаніи дѣйствовавшихъ до онаго мѣстныхъ узаконеній, актамъ* и *документамъ*, дѣла производить по общему для судопроизводства установленному порядку; но законность и силу *акта* или *документа опредѣлять* по законамъ, имѣвшимъ дѣйствіе во время составленія того *акта* или *документа*». — Смыслъ этого узаконенія не представляетъ, по нашему мнѣнію, никакихъ сомнѣній. Означенный указъ, предоставляя право судить юридическія отношенія присоединяемаго края по законамъ Имперіи, въ тоже самое время дѣлаетъ оговорку, что обсужденіе юридическихъ правоотношеній при дѣйствіи законовъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ, обсуждать по законамъ присоединенной страны, при чемъ два раза повторено, что дѣло при этомъ идетъ лишь о тѣхъ юридическихъ правоотношеніяхъ, которыя основаны на *актахъ* и *документахъ*, совершенныхъ до присоединенія края и что эти акты и документы должны обсуждаться по законамъ, когда акты совершены. Если, какъ мы заявляли раньше, договоръ аренды, совершенный словесно по правиламъ Литовскаго Статута, не пользовался значеніемъ, какъ правильной и законной сдѣлки, то никоимъ образомъ нельзя допустить, чтобы эта незаконная сдѣлка по законамъ, дѣйствовавшимъ до присоединенія края, имѣла силу и дѣйствіе послѣ его присоединенія. А между тѣмъ въ силу разъясненій Сената это такъ. Сенатъ допускаетъ отыскиваніе чиншеваго права и въ силу словесныхъ договоровъ, при чемъ заявляетъ, что «отказъ въ искѣ чиншевику по непредставленіи письменнаго договора о правѣ пользованія землею, заключеннаго словесно, со-

гласно 514 ст. X т. ч. 1, не основателенъ» (1877 г. № 111). Основаній къ такому признанію Сенатъ не приводитъ, но если мы будемъ читать слова сенатскихъ рѣшеній такъ, какъ они написаны, то увидимъ, что Сенатъ, признавая словесный договоръ за дѣйствительный, самъ себѣ противорѣчитъ. Во всѣхъ почти рѣшеніяхъ буквально вотъ что говоритъ Сенатъ: «Изъ вышеизложеннаго видно, что вѣчно-чиншевое право жителей *городовъ* и *мѣстечекъ*, *установлявшееся* учреждительными актами или привиллегіями, признавалось въ западныхъ губерніяхъ какъ до присоединенія ихъ къ Россіи, такъ и послѣ присоединенія ихъ къ Имперіи [1])». Тоже самое почти, но въ измѣненной немного редакціи, повторяется эта мысль и въ рѣшеніи № 119. Обсуждая эти слова, окажется во 1, что вѣчно-чиншевое право признавалось *только* для жителей городовъ и мѣстечекъ, во 2, такое право признавалось лишь въ томъ случаѣ, если оно было установлено учредительнымъ актомъ или привиллегіей. Слѣдовательно, и до присоединенія Западнаго края и послѣ его присоединенія признавались только такія чиншевыя отношенія, которыя имѣли въ основаніи своемъ письменный актъ, такъ какъ Сенатъ во всѣхъ почти рѣшеніяхъ учредительному акту или привиллегіи, т. е. письменнымъ актамъ, противопоставляетъ заселеніе мѣстечекъ и безъ письменнаго акта по словесному договору.

Такимъ образомъ, изъ словъ самого Сената слѣдуетъ прійти къ заключенію, что послѣ присоединенія Западнаго края къ Имперіи въ ней должны имѣть силу и значеніе только тѣ чиншевыя правоотношенія, которыя имѣли своимъ основаніемъ учредительные акты или привиллегіи, т. е. письменные акты и документы, что именно и предусмотрѣно Высочайшимъ указомъ 25 Іюня 1840 года.

---

[1]) Кассаціонныя рѣшенія 1877 года № № 109, 110, 112, 113, 119.

Что въ нашихъ словахъ нѣтъ никакой натяжки въ подобномъ именно толкованіи, то мы можемъ въ подтвержденіе своего мнѣнія сослаться на рѣшеніе Общаго Собранія Сената *по дѣлу Велька и Геника*, *Шульца и Виберсъ* и именно на то самое рѣшеніе, на которое ссылается и Кассаціонный Департаментъ Сената въ своихъ рѣшеніяхъ и которое Общимъ Собраніямъ стараго Сената трактовалось какъ циркулярное [1]). Въ силу этихъ обстоятельствъ я и нахожу нужнымъ привести здѣсь соображенія Сената по этому дѣлу. «При разсмотрѣніи дѣла Ст. Сов. Велька и Геника, аптекаря Велька, тит. Сов. Шульца и вдовы Виберсъ о дозволеніи продать доставшійся имъ по наслѣдству на правѣ вѣчнаго чинша домъ въ г. Вильно, построенный на землѣ, принадлежащей православному духовенству, О. С-ніе Прав. Сената остановилось на разрѣшеніи вопроса о томъ: *могутъ ли принадлежащія разнымъ казеннымъ управленіямъ, духовенству и частнымъ лицамъ земли въ возвращенныхъ отъ Польши губерніяхъ*, отданныя, при дѣйствіи въ сихъ губерніяхъ прежнихъ узаконеній, въ такъ называемый вѣчный чиншъ, оставаться въ томъже положеніи послѣ введенія въ семъ краѣ Россійскихъ гражданскихъ законовъ и переходить изъ рукъ въ руки съ перенесеніемъ на послѣдняго пріобрѣтателя и всѣхъ обязанностей въ отношеніи владѣльца земли? При разрѣшеніи сего О. С-ніе приняло въ соображеніе, что отдача земель въ вѣчный чиншъ въ возвращенныхъ отъ Польши губерніяхъ совершалась *формальными актами*, слѣдовательно, допускалась дѣйствовавшими тамъ до 25 Іюня 1840 г. узаконеніями; что 4 п. именнаго Высочайшаго указа, даннаго Прав. Сенату 25 Іюня 1840 г., велѣно законность и силу акта или документа опредѣлять по зако-

---

[1]) Смотри *Дѣло Виленчука*. Рѣшенія Общаго Собранія Сената Сборникъ Ратько-Рожнова т. I № 88.

намъ, имѣвшимъ дѣйствіе во время составленія того акта или документа, и что подобный вѣчный чиншъ допускается подъ наименованіемъ потомственнаго пользованія и нынѣ дѣйствующими узаконеніями, какъ для казенныхъ, такъ и для городскихъ земель (3 п. 42 ст. и 2. 5 п. 118 ст. Уст. Гор. и Сел. Хоз. т. XII изд. 1842 г.) и, слѣдовательно, не можетъ быть признаваемъ противнымъ духу нашего законодательства. А потому О. С-ніе Правительствующаго Сената опредѣлило: всѣ земли и всѣ оброчныя статьи, принадлежащія въ собственность разнымъ вѣдомствамъ, но находящіяся въ пользованіи частныхъ лицъ на правахъ вѣчнаго чинша или кортомы, оставить въ пользованіи этихъ лицъ, на тѣхъ же самыхъ основаніяхъ, какія присвоены имъ по первоначальнымъ документамъ, не стѣсняя перехода подобныхъ земель отъ одного лица къ другому никакими новыми условіями. О чемъ для свѣдѣнія и руководства Губернскимъ Правленіямъ и Гражданскимъ Палатамъ Западныхъ губерній послать Указы[1])».

Не только въ этомъ рѣшеніи, но и въ другихъ рѣшеніяхъ Судебнаго Департамента Правительствующаго Сената[2]) подтверждается сила вѣчно чиншеваго владѣнія въ томъ только случаѣ, когда она основывается на письменныхъ документахъ, сила и значеніе которыхъ и были признаны Указомъ 25 Іюня 1840 года[3]). Но независимо отъ всего сказаннаго, если даже оставить въ сторонѣ бук-

---

[1]) Т. II. ч. 2 № 370.

[2]) *Дѣло Виленчука съ Ковенскою Палатою Государственныхъ Имуществъ.* Рѣшенія Общаго Собранія Сената изд. Ратько-Рожнова т. I 88. за 1866 г. *Дѣло Витгенштейна* Высоч. Утвержд. мнѣніе смотр. Сборникъ Ратько-Рожнова т. № 588 и указатель Вопросовъ Гражданскаго Права разрѣшившихся на Консультаціи. Сост. *И. Г. Даниловымъ*, стр. 221 и 222. 22.

[3]) Замѣчанія *Скордели.* Кіевскія Университетскія Извѣстія.

вальное содержаніе Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 г., то въ силу послѣдующихъ законодательныхъ мѣропріятій мы должны будемъ придти къ тому же выводу, который мы сдѣлали выше.

Указъ 25 Іюня 1840 года по своему содержанію затрогиваетъ очень много вопросовъ, но, тѣмъ не менѣе, главная его цѣль была установить правила о введеніи въ западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи, что вполнѣ подтверждается его заглавіемъ, которое заключается въ слѣдующемъ: *О распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ гражданскихъ законовъ на всѣ Западныя возвращенныя отъ Польши области*[1]) При этомъ, само собой понятно, не обошлось безъ различнаго рода недоразумѣній и вотъ уже въ 1846 году Января 7 дня издается Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта «*О разрѣшеніи недоумѣній, встрѣченныхъ при исполненіи указа 25 Іюня 1840 года о введеніи въ западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи*[2]). Здѣсь въ этомъ Высочайше утвержденномъ мнѣніи было установлено нѣсколько правилъ въ отношеніи процессуальнаго права, но главнымъ образомъ въ отношеніи силы и значенія актовъ. Эта часть Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта и составила 2 примѣчаніе къ ст. 733 1 ч. X т. Въ этомъ Высочайше утвержденномъ мнѣніи проведена рѣзкая грань между документами крѣпостными и долговыми и опредѣлена ихъ сила и значеніе. Здѣсь все дѣло идетъ объ актахъ, и законодатель сопоставляетъ соблюденіе извѣстныхъ формъ съ 4 п. указа 1840 года, т. е. здѣсь все стремленіе законодателя направлено къ урегулированію силы юридическихъ отношеній, основанныхъ

---

[1]) Пол. Собр. Зак. 1840 г. Іюня 25, № 13591.

[2]) Пол. Собр. Зак. 1846 г., № 19596.

на актахъ [1]). Насколько это разъясненіе было вообще неясно, это объясняется какъ нельзя лучше статьею *А. Т.*, помѣщенною въ Журналъ Министерства Юстиціи (за 1862 г. т. XIII, стр. 473) подъ заглавіемъ: «О значеніи 2 примѣчанія къ 733 ст. 1 ч. X т. свода законовъ гражданскихъ». Но этимъ еще не ограничилась дѣятельность законодателя: въ 1852 году Мая 31 дня было издано Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта: «*О домашнихъ сдѣлкахъ, совершаемыхъ въ нѣкоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходъ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому*» [2]) Здѣсь мы получаемъ богатый ма-матеріалъ для уразумѣнія чиншеваго владѣнія и нашего вопроса въ особенности. Въ этомъ мнѣніи содержится:

«I. Въ западныхъ губерніяхъ, *во владѣльческихъ городахъ* и *мѣстечкахъ* съ владѣльцевъ домовъ и другихъ строеній, если съ симъ владѣніемъ не соединено или не переступается право собственности на землю, на которой находится строеніе, не требуется, *кромѣ условій, помѣщикомъ утвержденныхъ, другихъ какихъ либо крѣпостныхъ актовъ*, и при продажѣ означенныхъ домовъ и строеній или переходѣ инымъ образомъ къ другому лицу не взыскивается никакихъ пошлинъ за силою ст. 16 Высочайше утвержденнаго 31 Мая 1827 г. (2071) мнѣнія Государственнаго Совѣта,

---

[1]) Вотъ текстъ § 6 Высойше утвержд. мнѣнія: «Акты крѣпостные, подлежащіе сознанію, но при дѣйствіи Литовскаго Статута и Конституцій не сознанные, не могутъ, послѣ обнародованія указа 1840 г., быть уже принимаемы къ сознанію и если бы по недоразумѣнію и были къ таковому сознанію судебными мѣстами приняты, то не пріобрѣтаютъ чрезъ сіе той силы, какую предоставляли имъ прежде дѣйствовавшія мѣстныя узаконенія. Изъ сихъ актовъ, недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами, должны считаться ничтожными, а прочіе получаютъ ту только силу и въ томъ пространствѣ, какія по силѣ общимъ законамъ имъ присвояются.

[2]) Пол. Собр. Зак. 1852 г. № 26322.

приведеннаго въ ст. 350 уст. о пошлинахъ (Св. закон. т. V). Упомянутыя выше условія должны быть писаны по силѣ ст. 115,117 и 127 уст. о пошлин. на надлежащей крѣпостной гербовой бумагѣ.

II. Въ тѣхъ случаяхъ, когда во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ западныхъ губерній пріобрѣтается кѣмъ либо *въ собственность* домъ или другое строеніе съ землею или одна земля,—на пріобрѣтеніе сего рода имѣній, какъ недвижимыхъ, должны быть совершаемы крѣпостные акты, съ платежемъ въ казну пошлинъ на общемъ основаніи о пріобрѣтеніи и переходахъ права собственности на недвижимыя имѣнія» [1]).

Изъ перваго пунта ясно само собой усматривается, что здѣсь идетъ дѣло о чиншевомъ владѣніи и что акты этого рода должны были совершаться письменно. Они, какъ выражается законъ, требовали лишь акта утвержденія иомѣщикомъ и права собственности здѣсь не было. При уступкѣ права чиншевикомъ чиншевику требовалось совершеніе акта на гербовой бумагѣ безъ оплаты крѣпостныхъ пошлинъ, такъ какъ здѣсь опять таки нѣтъ перехода права собственности. — Во второмъ же пунктѣ уже говорится о правѣ собственности и требуется совершеніе крѣпостнаго акта.

Эти два пункта Высочайше утвержденнаго мнѣнія чрезвычайно важны, такъ какъ они вполнѣ уясняютъ очень существенные вопросы чиншеваго владѣнія, о чемъ мы и скажемъ ниже. Теперь же достаточно замѣтить, что это Высочайше утвержденное мнѣніе въ связи съ другими можетъ служить до очевидности къ раскрытію истиннаго смысла указа 25 Іюня 1840 года.

---

[1]) Эти пункты Высочайше утвержденнаго мнѣнія послужили основаніемъ примѣчанія къ ст. 386 т. V уст. о пошлинахъ.

Но независимо отъ всего сказаннаго, мнѣніе Сената *о силѣ и значеніи словесныхъ договоровъ* въ настоящее время, по присоединеніи края, неосновательно и въ силу имъ-же самимъ высказанныхъ мнѣній, которыя, впрочемъ, не противорѣчатъ исторической истинѣ. Сенатъ почти во всѣхъ рѣшеніяхъ (№№ 109, 112, 113 и 119) заявляетъ, что при заселеніи земель по словесному договору взаимныя отношенія сторонъ *опредѣлялись обычаемъ*, дѣйствовавшимъ въ Польскихъ и Литовскихъ владѣніяхъ. Если сила словесныхъ договорныхъ отношеній въ Западныхъ губерніяхъ до ихъ присоединенія регулировалась обычаями, то чѣмъ-же, спрашивается, они должны регулироваться послѣ присоединенія края? Развѣ Высочайше утвержденный указъ 25 Іюня 1840 года говоритъ что либо объ этомъ, развѣ въ немъ есть какой либо намекъ о сохраненіи строя жизни въ присоединенномъ краѣ согласно тѣмъ условіямъ, какъ она развивалась прежде? На всѣ эти вопросы мы должны отвѣтить отрицательно, такъ какъ никакихъ мѣстныхъ обычаевъ и законовъ указъ 25 Іюня 1840 года въ присоединяемыхъ губерніяхъ сохранять и не думалъ, но онъ имѣлъ лишь въ виду, какъ это видно изъ его содержанія, установить правила о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ узаконеній Имперіи [1]), при чемъ указъ заявляетъ, что оцѣнка тѣхъ юридическихъ отношеній, кото-

---

[1]) Чтобы вполнѣ выяснить эту нашу мысль, мы позволяемъ себѣ привести предисловіе изъ указа 25 Іюня 1840 г., въ которомъ какъ нельзя лучше выяснена мысль, что законодатель имѣлъ въ виду, издавая указъ 25 Іюня 1840 г., а также какъ онъ смотрѣлъ на присоединенныя области и на ихъ узаконенія. «Не переставая обращать особенное вниманіе на средства усовершенствованія узаконеній, которыми охраняются безопасность и собственность вѣрныхъ Нашихъ подданныхъ, и находя съ одной стороны, что сія важная цѣль отчасти уже достигнута приведеніемъ сихъ узаконеній въ стройный порядокъ и ясную положительную чрезъ изданіе общаго Свода законовъ Имперіи

рыя уже заключены, выражены уже въ извѣстныхъ актахъ и документахъ, должна происходить на основаніи тѣхъ законовъ, когда акты возникли. Въ этомъ правилѣ ничего нѣтъ особеннаго; здѣсь нельзя видѣть какой либо привиллегіи для Западныхъ губерній, такъ какъ это есть повтореніе общаго теоретическаго и гуманнаго начала объ изъясненіи силы и значенія акта по законамъ времени совершенія акта, а не въ силу позднѣйшихъ правилъ.

Если мы съ этой точки зрѣнія обратимся къ другимъ указамъ, по которымъ также присоединялись тѣ или другія окраины нашего отечества, то мы увидимъ тамъ совершенно иное. Возьмемъ, напримѣръ, указъ о присоединеніи *Бессарабіи* и здѣсь мы не можемъ не увидѣть различія. Тамъ присоединялась страна и сохранялись ея обычаи, законы [1]). Здѣсь-же въ указѣ 1840 года въ отношеніи Западныхъ губерній ничего подобнаго не сдѣлано, а потому и Сенатъ поступаетъ вполнѣ неправильно, если на основаніи *обычаевъ*, которыхъ однако ничѣмъ въ дѣлахъ обыкновенно не констатируется, разрѣшаетъ правоотношенія, возникшія до присоединенія края, тогда какъ судъ можетъ руководствоваться только мѣстными обычаями и допускаемыми и нынѣ по закону, т. е. на основаніи та-

---

Нашей, съ другой-же, что вошедшими въ сей Сводъ и дополняющими оный постановленіями, какъ самыя права состояній лицъ и имуществъ, такъ и правила для доказательства и огражденія сихъ правъ, *опредѣляются точнѣе и удовлетворительнѣе*, нежели въ тѣхъ, коими донынѣ руководствовались *въ нѣкоторыхъ Западныхъ возвращенныхъ отъ Польши областяхъ*, Мы признали за благо распространить вполнѣ силу и дѣйствіе Россійскихъ гражданскихъ законовъ на сіи издревле Русскія по происхожденію, правамъ и навыкамъ ихъ жителей области».

[1]) Смотри Уставъ Управленія Бессарабской области 29 Апрѣля 1818 г. (Пол. Соб. Законовъ, №№ 27357) и 29 Февраля 1828 года (Пол. Соб., № 1834, § 63. Срав. со Сводомъ Законовъ Гражд., ст. 1606 ч. 2, X т., изд. 1857 года.

кихъ обычаевъ, которые не противорѣчатъ законамъ (ст. 130 Уст. Гр. Суд.).

Итакъ, мы приходимъ къ убѣжденію, что послѣ указа 25 Іюня 1840 года *словесные договоры* о чиншевомъ правѣ не должны имѣть мѣста и не могутъ пользоваться судебной защитой [1]).

Допустивъ словесные договоры о чиншевомъ правѣ и вассируя рѣшенія, гдѣ отказано въ искѣ за непредставленіемъ письменнаго договора о чиншевомъ владѣніи, Сенатъ внесъ такую практику судебную, изъ которой долго не выпутается правильность воззрѣній на чиншевое владѣніе. Такъ прежде всего суды перестали требовать какихъ-либо письменныхъ документовъ тому, что договоръ дѣйствительно былъ заключенъ. Между тѣмъ какъ, помимо самаго договора письменнаго, можно доказать его наличность, напримѣръ, свѣдѣніями изъ инвентарей или квитаріемъ въ доказательство взноса чинша и т. п. Словомъ, суды безъ наличности этихъ данныхъ разсматриваютъ вопросъ о чиншевомъ владѣніи и признаютъ за истцомъ это право. Но помимо того суды, благодаря положенію Сената, что чиншевое владѣніе можетъ быть установлено въ силу словеснаго договора пришли логически къ выводу, что чиншевое право можно *доказывать свидѣтельскими показаніями и дознаніемъ чрезъ окольныхъ людей* [2]). Пишущему эти строки неоднократно прихо-

---

[1]) О значеніи указа 1840 г. въ отношеніи возникновенія чиншевыхъ отношеній послѣ 1840 года, которыя также признаются судебной практикой, мы скажемъ отдѣльно ниже.

[2]) Такой выводъ сдѣлалъ впрочемъ Сенатъ и въ указѣ Одесской Судебной Палатѣ отъ 13 Декабря 1883 г., № 6637 по дѣлу *Гавликовскаго* и др., гдѣ Сенатъ высказалъ: «что чиншевыя отношенія могли возникать и по словеснымъ договорамъ и, слѣдовательно, существованіе договора о чиншевомъ пользованіи по ст. 409 Уст. Гр. Судопр. можетъ быть доказываемо свидѣтельскими показаніями».

дилось сталкиваться съ дѣлами чиншевиковъ, гдѣ все исковое требованіе обосновывалось исключительно на показаніяхъ свидѣтелей. Намъ извѣстно 9 дѣлъ, почти однородныхъ, по которымъ нѣсколько лицъ предъявляло ходатайство о признаніи за ними чиншеваго права, причемъ никакихъ документовъ не представили, а сослались на свидѣтелей и дознаніе чрезъ окольныхъ людей. Дознанія нельзя было произвести, такъ какъ отвѣтчикъ противъ указанныхъ въ спискѣ лицъ заявилъ отводъ въ виду того, что они истцы по другимъ 8 дѣламъ. Допрошено было лишь 4 свидѣтеля, и, на основаніи показаній этихъ 4 лицъ, и было признано чиншевое владѣніе за истцами по всѣмъ дѣламъ.

Допуская допросъ свидѣтелей по дѣламъ чиншеваго владѣнія, суды однако положительно игнорируютъ природу и значеніе свидѣтельскаго показанія, т. е. что долженъ показывать свидѣтель по данному дѣлу? Изъ бывшихъ дѣлъ видно, что свидѣтели показывали такъ: «мнѣ извѣстно, что и отецъ и сынъ (истецъ) были чиншевиками»... Спрашивается, какую цѣну имѣетъ подобное показаніе? Развѣ свидѣтель показываетъ здѣсь о фактѣ, который онъ видѣлъ, развѣ выраженіе «извѣстно» равносильно тому, «что видѣлъ и что слышалъ свидѣтель», т. е. былъ-ли онъ *видокомъ* или *послухомъ* того, о чемъ свидѣтельствуетъ? Разумѣется само собою, что въ вышеизложенномъ показаніи ничего подобнаго нѣтъ. Эти свидѣтельскія показанія являются по формѣ своей скорѣе показаніями экспертовъ [1]). Какъ ни странно все это кажется, а однако на основаніи однихъ такихъ свидѣтельскихъ показаній суды [2]) признаютъ право чиншеваго владѣнія.

---

[1]) Не лишнее здѣсь указать на рѣшеніе Ямпольскаго Мироваго Съѣзда (К. р. 1879 г. № 207), какъ на примѣръ, какъ нужно оцѣнивать свидѣтельскія показанія при чиншевомъ владѣніи.

[2]) Напримѣръ, Каменецъ-Подольскій Окружной Судъ *по дѣламъ*

Если даже и признать, что свидѣтельскія показанія и возможны при дѣлахъ о чиншевомъ владѣніи (чего мы однако не допускаемъ), то лишь въ томъ видѣ, что свидѣтельскими показаніями долженъ быть удостовѣренъ *не фактъ* владѣнія лица, отыскивающаго чиншевое право, а наличность *тѣхъ обстоятельствъ*, которыя ясно и точно должны констатировать признаки договора, т. е. что свидѣтели были при заключеніи договора, слыхали объ этомъ отъ обѣихъ сторонъ, видѣли, какъ чиншевикъ платилъ владѣльцу чиншъ, а тотъ его получалъ и получалъ именно какъ чиншъ, а не что либо другое. Заявленіе-же свидѣтеля о томъ, что извѣстное лицо *владѣетъ* участкомъ земли, еще не можетъ дать никакихъ данныхъ для разрѣшенія вопроса о чиншевомъ владѣніи, такъ какъ никакое владѣніе, основанное на другомъ какомъ-либо титулѣ, напримѣръ, арендѣ, ничѣмъ не отличается отъ владѣнія чиншеваго; а потому и необходимо, чтобы свидѣтели удостовѣрили, что данное лицо владѣетъ именно на чиншевомъ, а не иномъ основаніи, или, какъ выразился Сенатъ въ указѣ Одесской Судебной Палатѣ, отъ 13 Декабря 1884 года № 6637, чтобы свидѣтели *доказали существованіе договора* о чиншевомъ правѣ.

Перехожу къ другому доказательству—*къ показаніямъ окольныхъ людей* [1]).

Бутми-де-Кауманъ, разсмотрѣннымъ Одесской Судебной Палатой 8-го Декабря 1884 года.

[1]) Одесская Судебная Палата, неоднократно признавая, что, по точному разуму 412 ст. Уст. Гражд. Суд., дознаніемъ чрезъ окольныхъ людей можетъ быть разъясняемо и подтверждаемо только пространство, мѣстность и продолжительность поземельнаго владѣнія и что дознаніемъ чрезъ окольныхъ людей не можетъ быть разъясняемо существованіе какихъ либо договорныхъ отношеній между собственникомъ земли и арендаторомъ или чиншевикомъ, равно опредѣленіе размѣра платы арендной или чиншевой и срока договора, а потому и отказы-

Это доказательство выставляется въ подтвержденіе пространства и продолжительности владѣнія спорнымъ участкомъ, т. е. давностнаго владѣнія, и суды безъ особенныхъ колебаній признаютъ за лицами, отыскивающими чиншевое владѣніе въ силу того, что они владѣли болѣе 10 лѣтъ. Прежде всего представляется общій вопросъ: можетъ ли чиншевое владѣніе быть порождаемо давностью? Разрѣшить этотъ вопросъ невозможно, однако, въ силу лишь нынѣ дѣйствующихъ узаконеній, а необходимо обратиться къ тѣмъ источникамъ, которые служатъ намъ къ уясненію чиншеваго владѣнія.

Въ тѣхъ источникахъ, которые нами приведены, мы не встрѣчаемъ никакихъ опредѣленій по этому предмету. Если мы обратимся къ римскому праву и именно къ тому институту, который наиболѣе подходитъ къ чиншевому владѣнію, къ эмфитевзису, то мы увидимъ, что нѣкоторые изслѣдователи заявляютъ, что римское право не знало другаго способа установленія эмфитевзиса, какъ путемъ договора [1]); другіе-же говорятъ иначе [2]), а именно, что эмфитевзисъ, помимо договора, устанавливался *а*) завѣщаніемъ и *б*) давностью. *Давность* была способомъ, встрѣчающимся очень часто. Но здѣсь требовалась давность чрезвычайная въ 30, 40 лѣтъ, но, главнымъ образомъ, незапамятное время.

Г. Гантоверъ [3]), говоря о способахъ возникновенія вѣчно-чиншевыхъ отношеній, заявляетъ, что, «кромѣ пер-

---

вала въ ходатайствахъ о производствѣ дознаній чрезъ окольныхъ людей по чиншевымъ дѣламъ. (*Дѣло по иску крестьянъ Шендоровки-Сербанской къ принцессѣ Маріи Гогенлое*, № 202, 1884 г.).

[1]) *Митюковъ*. Курсъ римскаго права, стр. 171, *Капустинъ* — Институціи римскаго права, стр. 199.

[2]) *Крыловъ*. Лекціи, стр. 154.

[3]) *Гантоверъ*. О происхожденіи и существѣ вѣчно-чиншеваго владѣнія, стр. 33.

воначальнаго способа установленія ихъ на основаніи феодальнаго принципа, были тѣ-же самые, что и способы возникновенія римскаго эмфитевтическаго права, а именно: *свободное соглашеніе сторонъ* (договоръ), *завѣщательное распоряженіе* и *давность*. Что касается послѣдней, продолжаетъ Гантоверъ, то для признанія права вѣчно-чиншеваго владѣнія пріобрѣтеннымъ посредствомъ давности требовалось констатированіе съ надлежащею точностью всѣхъ тѣхъ *признаковъ*, которыми опредѣляется сущность этого права».

Намъ кажется, что послѣ подобнаго яснаго и точнаго опредѣленія, когда возможно пріобрѣтеніе чиншеваго правоотношенія по давности, при наличности какихъ данныхъ, нечего и говорить, что давностью, по мнѣнію многихъ, можетъ быть установлено чиншевое право, но важно, чтобы было ясно и точно до мельчайшихъ подробностей выяснено, какого характера было владѣніе, т. е. и здѣсь необходимо то, что мы говорили по поводу показаній свидѣтелей.

Въ дѣлахъ, которыя намъ встрѣчалось видѣть и гдѣ признавалось чиншевое владѣніе по давности, никакихъ признаковъ владѣнія чиншеваго установлено не было. Дѣло происходитъ большею частью при такихъ условіяхъ, что лицо, отыскивающее чиншевое владѣніе, ссылается на дознаніе чрезъ окольныхъ людей, а отвѣтчикъ, собственникъ имѣнія, заявляетъ, что онъ никогда не зналъ истца какъ чиншевика и что онъ съ нимъ въ такихъ отношеніяхъ не состоялъ. Гдѣ-же, спрашивается, мѣсто для давности владѣнія, чтобы породить чиншевое владѣніе? Развѣ при наличности даже добросовѣстныхъ показаній свидѣтелей, что они знаютъ (видѣли), что такой-то владѣлъ землею въ имѣніи отвѣтчика, возможно будетъ признать за истцомъ чиншевое владѣніе? Мы думаемъ, что нѣтъ, такъ какъ при полномъ отрицаніи со стороны от-

вѣтчика правъ истца и при ссылкѣ въ подтвержденіе ихъ лишь на свидѣтельскія показанія невозможно констатировать съ надлежащею точностью всѣхъ тѣхъ признаковъ, которыми опредѣляется сущность этого права.

Но мы не можемъ остановиться на этомъ. Мы вполнѣ отрицаемъ возможность пріобрѣтенія въ силу давности права чиншеваго владѣнія. Мѣстные законы въ настоящее время уже не могутъ имѣть примѣненія при оцѣнкѣ силы и дѣйствія давности. По нашему-же законодательству давность владѣнія такъ не развита, что не имѣетъ на практикѣ положительнаго значенія независимо отъ давности исковой. «Напротивъ того, говоритъ *Энгельманъ*[1]), мы видѣли, что во всѣхъ случаяхъ, гдѣ говорится о давности и въ частности о давности владѣнія, дѣло въ сущности идетъ о давности исковой и можетъ быть рѣшаемо на основаніи ея. Давность исковая поэтому одна имѣетъ практическое значеніе». Примѣняя эти общія соображенія къ данному факту, является вопросъ: возможно-ли путемъ владѣнія пріобрѣтеніе чиншеваго права?

По силѣ 533 ст. 1 ч. X т. «спокойное, безспорное и непрерывное владѣніе въ видѣ собственности превращается въ право собственности, когда оно продолжается въ теченіи установленной закономъ давности», а по силѣ 560 ст. необходимо владѣніе на правѣ собственности. Вотъ основное правило для владѣнія, чтобы давность имѣла примѣненіе, причемъ законъ нашъ знаетъ давность владѣнія въ отношеніи лишь права собственности, но чтобы владѣніе въ теченіи 10 лѣтъ давало не право собственности, а лишь право владѣнія, на это указаній въ законѣ не имѣется. Да и какъ можно пріобрѣсть право *чиншеваго владѣнія*? Что это за такое владѣніе? Вѣдь одного факта сидѣнія на землѣ еще недостаточно, чтобы это владѣніе оха-

---

[1]) О давности по русскому гражданскому праву, стр. 153.

рактеризовать владѣніемъ чиншевымъ. Для этого владѣнія, какъ договорнаго, необходимо, чтобы было соглашеніе другой стороны, т. е. чтобы лицо, заявляющее о владѣніи землею на правѣ чиншевомъ, доказало исполненіе своихъ обязанностей въ отношеніи другого лица. Предъ кѣмъ-же, спрашивается, оно ихъ исполняло? Если при владѣніи на правѣ собственности или въ видѣ собственности, которое порождаетъ право собственности, собственникъ вполнѣ устраняется, онъ самымъ фактомъ владѣнія какъ-бы игнорируется, то какъ-же можетъ быть установленъ собственникъ при владѣніи чиншевомъ, которое не мыслимо безъ собственника имущества, гдѣ его личность должна играть роль и очень видную. Если здѣсь не примѣнимо одно владѣніе, какъ основаніе права чиншеваго, то едва-ли сюда примѣнима и *давность исковая.*

И въ самомъ дѣлѣ, кто можетъ утратить право путемъ давности исковой—собственникъ или лицо, заявляющее о чиншевомъ правѣ? Собственникъ не можетъ утратить здѣсь права вслѣдствіе исковой давности, такъ какъ ему нѣтъ мѣста къ иску объ обязаніи чиншевика платить чиншъ, если онъ его не знаетъ какъ таковаго, а есть только искъ вещный о правѣ собственности. Да и какъ-же онъ можетъ ходатайствовать о признаніи извѣстнаго лица, сидящаго у него въ имѣніи, за чиншевика, если онъ никогда съ нимъ объ этомъ соглашеніи не имѣлъ, чинша никогда не получалъ. Ясно, что здѣсь было владѣніе, не на титулѣ основанное, но въ видѣ или на правѣ собственности, а потому здѣсь и можетъ имѣть мѣсто лишь искъ о правѣ собственности. Такимъ образомъ, собственникъ утратилъ, не предъявляя иска, не право владѣнія чиншевой землею, а право собственности на землю, которою владѣло ему совершенно неизвѣстное лицо и въ отношеніи къ нему не несшее никакихъ обязанностей [1]). Если-же

[1]) Наилучшимъ доказательствомъ правильности нашего мнѣнія о

можно говорить о погасительной давности, о давности исковой, то лишь въ отношеніи утраты чиншеваго права. Чиншевикъ, не осуществляя своего владѣнія въ теченіи 10 лѣтъ, молчавшій въ теченіи этого времени, тогда какъ собственникъ имѣнія тоже самое имущество отдавалъ другимъ въ пользованіе или самъ пользовался, то само собою чиншевикъ, при наличности таковыхъ данныхъ, дѣйствительно долженъ утратить искъ о чиншевомъ владѣніи. Онъ долженъ лишиться своего права быть чиншевикомъ, такъ какъ не осуществлялъ его въ теченіи 10 лѣтъ и не искалъ его въ теченіи того-же времени [1]).

И такъ, намъ кажется, что послѣ всего сказаннаго мы совершенно правы, отрицая пріобрѣтеніе чиншеваго владѣнія въ силу давности. Заявляя это, мы, однако, ничуть не впадемъ въ противорѣчіе, если обратимъ вниманіе на ту сторону вопроса, если собственникъ и лицо, отыс-

---

возможности утраты права собственности владѣльцемъ земли при неуплатѣ чиншевикомъ чинша и вообще при владѣніи землею безъ согласія владѣльца можетъ служить рѣшеніе Общаго Собранія Сената *по дѣлу помѣщика Кистера съ Минской городской думой объ освобожденіи его отъ взысканія чинша* (т. 2, № 52), гдѣ Сенатъ высказалъ, «что г. Минскъ потерялъ всякое право не только на полученіе отъ Кистера чинша, но и на начатіе по этому предмету иска за оставленіемъ права сего въ бездѣйствіи болѣе десятилѣтней давности».....

Въ дѣлѣ Одесской Судебной Палаты *по иску наслѣдниковъ князя Кочубея къ обществу евреевъ мѣстечка Мястковки чинша въ суммѣ 1686 р. 82 к.* (№ 97, 1884 г.), общество евреевъ противъ иска Кочубеевъ защищалось давностью, заявляя, что отведенными имъ участками земли они владѣли болѣе 10 лѣтъ и никакой платы за такое владѣніе и пользованіе никому не производили.

[1]) Одесской Судебной Палатѣ неоднократно приходилось постановлять подобнаго рода рѣшенія, такъ напримѣръ, по всѣмъ дѣламъ *по искамъ къ Дмуховскому* было отказано чиншевикамъ за неотысканіемъ ими своего права въ теченіи земской давности (№ 33/1884 г., № 40/1884 г., № 41/1884 г., № 42/1884 г., № 48/1884 г и т. д.).

кивающее по давности владѣніе чиншевое, будетъ ссылаться на договоръ предшествующій между ними, въ подтвержденіе чего каждая изъ сторонъ будетъ ссылаться, или на документъ, или на свидѣтелей, или на окольныхъ людей, знавшихъ о таковомъ договорѣ; здѣсь уже будетъ совершенно иное, но тогда уже будетъ владѣніе, основанное на титулѣ, а при такомъ владѣніи, само собой понятно, не можетъ быть, по силѣ 560 ст. 1 ч. X т., вопроса о владѣніи на правѣ собственности, но возможенъ искъ о понужденіи того или другого изъ контрагентовъ къ исполненію договора, въ особенности это возможно при словесныхъ договорахъ въ виду того, что онъ исполнялся въ теченіи 10 лѣтъ и именно такъ, что одинъ пользовался землею, а другой получалъ за это пользованіе его землею чиншъ.

Что именно лишь при такихъ условіяхъ возможно еще говорить, доказывать примѣненіе давности владѣнія, мы считаемъ не лишнимъ привести два документа, встрѣченныхъ нами *по дѣлу Несвѣтаевой, Оболенской и др.*, гдѣ весьма ясно высказалъ старый Правительствующій Сенатъ въ указѣ Каменецъ-Подольскому Окружному Суду, что должно быть выяснено путемъ повальнаго обыска [1]).

Этимъ мы оканчиваемъ отдѣлъ о способѣ установленія чиншеваго владѣнія.

---

[1]) Правительствующій Сенатъ слушали слѣдственное дѣло крестьянъ Маликовецкой слободы съ помѣщицей Маріей Несвѣтаевой и купцомъ Хаимомъ Куперомъ о чиншѣ. Приказали: Имѣя въ виду, что разрѣшенію Сената подлежитъ въ настоящемъ дѣлѣ прежде всего вопросъ о томъ, состояла ли въ принадлежащей помѣщицѣ Маріи Несвѣтаевой Маликовецкой слободѣ Каменецкаго уѣзда спорная земля во временномъ владѣніи отвѣтчиковъ жителей означенной слободки, или-же послѣдніе пользовались оною на правѣ вѣчнаго чинша, Сенатъ опредѣляетъ: предварительно разрѣшенія настоящаго дѣла по существу предписать Каменецъ-Подольскому Окружному Суду указомъ:

II. О чиншѣ.

«Чиншевое пользованіе землею соединилось *всегда*, говоритъ Сенатъ, съ правомъ вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія....., и всѣ отношенія чиншеваго владѣльца къ собственнику имѣнія ограничивались обыкновенно обязанностью платить за пользованіе землею на вѣчныя времена установленную *плату* (*чиншъ*)» (К. Р. 1877 г. №№ 112 и 113) (буквально).

«Поселившіеся выговаривали себѣ вѣчное и потомственное пользованіе занимаемой ими землею ..... съ

---

1) сдѣлать распоряженіе о производствѣ въ установленномъ ст. 353—370 т. X ч. 2 зак. о суд. и гр. вз. изд. 1876 г. порядкѣ повальнаго обыска, а) о тѣхъ основаніяхъ, на коихъ жители Маликовецкой слободы владѣли занимаемыми ими землями до дня предъявленія настоящаго иска, т. е. до 17 Ноября 1878 г., именно: дѣйствительно-ли владѣніе означенными жителями этими землями въ теченіи болѣе 10-ти лѣтъ до 17 Ноября 1878 г. было такимъ, что права помѣщицы Маріи Несвѣтаевой ограничивались только полученіемъ *неизмѣннаго чиншя*; владѣльцы-же этихъ земель, уплачивая за оныя неизмѣнный чиншъ, пользовались послѣдними самостоятельно безъ вмѣшательства вотчинниковъ, извлекая изъ этихъ земель доходы, отчуждая и закладывая и вообще распоряжаясь ими по своему усмотрѣнію и б) о томъ, съ какого именно времени установились означенныя отношенія между отвѣтчиками и вотчинниками имѣнія, т. е. возникли-ли эти отношенія до воспослѣдованія именнаго Высочайшаго указа отъ 25 Іюня 1840 г. о распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ законовъ на всѣ западныя возвращенныя отъ Польши области (Пол. Соб. Зак. 13591), или послѣ того и 2) Актъ таковаго повальнаго обыска вмѣстѣ съ возвращеннымъ при семъ дѣломъ и протоколомъ бывшей Подольской Палаты Уголовнаго и Гражданскаго Суда представить въ Сенатъ 17 Февраля 1883 года».

Этотъ документъ можетъ служить полнымъ доказательствомъ, какія свѣдѣнія представляются необходимыми для уясненія свойства владѣнія, чего, къ сожалѣнію, суды не дѣлаютъ.

Въ дѣлѣ есть и актъ обыска.

тѣмъ, что поселенцы и ихъ наслѣдники и преемники обязывались на вѣчныя времена платить опредѣленный за пользованіе землею *чиншъ»* ..... (К. Р. 1877 г. №№ 109, 112 и 113) (буквально), 1880 г. № 295 (буквально).

Прежде всего остановимся на вопросѣ, что такое чиншъ? Сенатъ понятіе «плата установленная на вѣчныя времена» отождествляетъ или лучше поясняетъ словомъ чиншъ. Но необходимо однако замѣтить, что какъ въ прежнее время, такъ и теперь въ западныхъ губерніяхъ и въ Царствѣ Польскомъ употребляется слово «чиншъ» въ формальныхъ договорахъ въ значеніи оброка, арендной платы. Такъ Зерцало Саксонское объясняетъ, что слово чиншъ означаетъ ту наемную плату, за которую отдается въ пользованіе какое-либо имущество, а платящій такой оброкъ назывался чиншевикомъ или коморникомъ-наемникомъ (Conductor, Censualis, [1]). Наше нынѣ дѣйствующее законодательство также усвоило себѣ это названіе, при чемъ оброкъ, платимый однодворцами въ западныхъ губерніяхъ, называетъ «чиншъ» [2]), тогда какъ отношенія однодворцевъ къ владѣльцамъ были не вѣчныя, а опредѣляются условіями договора. Вотъ почему нужно быть крайне осторожнымъ при опредѣленіи понятія, что именно нужно разумѣть подъ словомъ «чиншъ» въ томъ или другомъ дѣлѣ. Одесская Судебная Палата въ рѣшеніи *по дѣлу Халайма съ Хелминскимъ* [3]) вотъ какія высказала соображенія по этому вопросу: «Чиншемъ и чиншевою платою въ юго-западномъ краѣ именуется не только

---

[1]) *Линевичъ.* «Чиншевое право». «Суд. Вѣстн.» 1876 г. № 108.

[2]) Въ ст. 678 т. IX Зак. о состояніяхъ сказано: «Однодворцы западныхъ губерній раздѣляются: 1) на осѣдлыхъ, т. е. имѣющихъ свои собственныя земли, либо живущихъ съ платежомъ *чиншъ* или оброка на казенныхъ или помѣщичьихъ земляхъ; и 2) неосѣдлыхъ...»

[3]) Дѣло Одесской Судебной Палаты № 19 за 1884 годъ. Рѣшеніе состоялось 11 Февраля 1884 года.

установленный платежъ по договорамъ о пріобрѣтеніи чиншеваго права на владѣніе и пользованіе и распоряженіе землею за неизмѣнно-установленную ежегодную плату на вѣчныя времена, но также и всякій иной платежъ въ опредѣленные сроки за пользованіе на арендномъ правѣ землею или инымъ имуществомъ. По сему одно именованіе свидѣтелями, допрошенными по сему дѣлу, истца «чиншевикомъ» и взносимыхъ имъ владѣльцу платежей «чиншемъ» не можетъ еще служить правильнымъ и законнымъ основаніемъ къ установленію за нимъ тѣхъ правъ на оспариваемую имъ землю, которыя принадлежатъ дѣйствительно чиншевикамъ»...

Намъ кажется, что эти соображенія не лишены истины, и къ слову «чиншъ» въ устахъ свидѣтеля а равно вообще къ показаніямъ свидѣтелей по этимъ дѣламъ должно относиться крайне критически, о чемъ мы уже имѣли случай говорить. Не лишнимъ считаемъ здѣсь привести тѣ правила предосторожности, которыя рекомендуетъ г. *Пихно* при опредѣленіи правоотношеній чиншевыхъ по ихъ названію. «Чтобы примѣнить извѣстныя юридическія нормы къ данному факту, необходимо, чтобы этотъ фактъ имѣлъ несомнѣнные признаки принадлежности къ предполагаемой категоріи правоотношеній. Этихъ признаковъ очень часто не достаетъ въ существующемъ чиншевомъ владѣніи. Мы, конечно, не говоримъ о тѣхъ случаяхъ, когда на лицо есть привиллегія или какое нибудь другое, хотя не равносильное, но подобное доказательство; а имѣемъ въ виду многочисленные случаи, когда судъ имѣетъ передъ собою только долговременное владѣніе, носящее «имя чиншеваго владѣнія». Очевидно, что единственный признакъ существованія чиншеваго права заключается здѣсь въ названіи. Между тѣмъ этотъ признакъ нельзя признать достаточнымъ и убѣдительнымъ. Изученіе историческихъ памятниковъ убѣдило насъ въ томъ, что слово «*чиншъ*»

означало всякій денежный оброкъ за землю и очень часто примѣнялось и къ платежамъ крѣпостныхъ крестьянъ, временныхъ арендаторовъ и пр. Въ инвентаряхъ помѣщичьихъ имѣній прошлаго столѣтія мы постоянно находимъ терминъ «чиншъ» (czynsz) даже тамъ, гдѣ безспорно не существовало чиншеваго права въ смыслѣ вѣчнаго и неизмѣннаго вещнаго права [1])».

Слово «чиншъ» однако по своему первоначальному происхожденію означало именно плату постоянную подобно тому, какъ римскій canon—платежъ по эмфитевтическому правоотношенію. Этотъ canon, разъ установленный, никогда ужъ не могъ быть измѣненъ. Эта твердость и была причиной образованія слова canon, въ смыслѣ неизмѣннаго правила, установленнаго по отношенію къ землѣ, точно также какъ церковное право, установленное Вселенскими Соборами въ противоположность свѣтскому (nomos), названо *canon* [2])».

Отъ значенія чинша какъ постоянной платы и можетъ быть объяснено названіе тѣхъ лицъ, которыя его платили. Но современемъ это первоначальное понятіе утратилось, и чиншевикомъ называютъ каждаго арендатора. Въ Одесской Судебной Палатѣ неоднократно встрѣчались дѣла, гдѣ до очевидности ясны арендныя отношенія, основанныя на договорѣ письменномъ, а между тѣмъ встрѣчаются выраженія чиншъ и чиншевое владѣніе. Для примѣра укажу на дѣло «*по иску наслѣдниковъ князя Кочубея къ обществу евреевъ мѣстечка Мястковки* [3])».

Перехожу къ другимъ вопросамъ, связаннымъ съ понятіемъ чиншъ. Прежде всего остановимся на *размѣрѣ* чинша. «Размѣръ чинша оставался всегда неизмѣннымъ,

---

[1]) *Пихно.* Журн. Гражд. и Угол. права 1877 г. кн. 5 стр. 178.
[2]) *Крыловъ.* Лекціи стр. 153.
[3]) Дѣло № 97 за 1884 г.

говоритъ Сенатъ, если владѣлецъ *не выговорилъ* себѣ права увеличить его впослѣдствіи». (К. Р. 1877 г. №№ 109, 112, 113; 1880 г. № 295).

«Размѣръ чинша считается неизмѣннымъ, кромѣ тѣхъ случаевъ, когда возможность увеличенія или уменьшенія онаго была предусмотрѣна *въ учредительномъ актѣ* или въ случаяхъ спора доказана *предъ судомъ*». (1877 г. № 114).

«Размѣръ чинша остается неизмѣннымъ, развѣ возможность увеличенія или уменьшенія онаго была предусмотрѣна въ привиллегіи или договорѣ». (1877 г. № 115).

«Отличительный характеръ этого (чиншеваго) права есть вѣчность пользованія и неизмѣнность единажды опредѣленнаго чинша, размѣръ коего измѣняется *по взаимному добровольному согласію* вотчинника и поселенцевъ или же въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ заключенномъ ими *договорѣ* или въ привиллегіи владѣльца». (1877 г. №№ 116 и 117).

«Владѣльцу селенія, въ которомъ поселены чиншевики, не воспрещается вступить по (509, 700, 1538 и 1530 ст. 1 ч. X т.) взаимному съ чиншевиками *непринужденному согласію въ договоры* о размѣрѣ чинша» (1880 г. № 295).

«Увеличеніе размѣра чинша не предоставлялось одностороннему усмотрѣнію собственника земли» (1877 г. № 119).

«При спорѣ о размѣрѣ чинша судъ обязанъ войти въ обсужденіе не только того, существовало ли чиншевое владѣніе, но и того, какой былъ установленъ при его учрежденіи размѣръ чинша и порядокъ его измѣненія» (1880 г. № 147).

«Опредѣленіе размѣра чинша по существующимъ цѣнамъ на основаніи показаній свѣдущихъ людей возможно лишь въ томъ случаѣ, когда подобный порядокъ возвышенія чиншевой платы былъ опредѣленъ при самомъ установленіи владѣнія» (1880 г. № 147).

Вотъ главнѣйшія положенія Сената о неизмѣняемости размѣра чинша, выведенныя имъ изъ его общей теоріи воззрѣній на чиншевыя правоотношенія. Но подобное воззрѣніе Сената не согласно ни съ историческими данными, ни съ настоящимъ положеніемъ дѣла, какъ оно дѣйствительно существуетъ, ни со стороны судебной практики, которая служила Сенату основаніемъ къ установленію имъ выработанной теоріи. Историческія данныя, разсмотрѣнныя г. *Дыбовскимъ* въ его изслѣдованіи, вотъ къ какому заключенію его приводятъ въ отношеніи насъ занимающаго вопроса.

«Право пользованія чиншевою землею, въ видѣ полученія съ нея извѣстнаго дохода, всегда оставалось за владѣльцемъ; оно могло выразиться притомъ въ *повышеніи чиншей*, но лишь въ извѣстные періоды, которые были строго опредѣлены и Магдебургскимъ правомъ, и обычаями, и судебною практикою. Владѣлецъ могъ *добиться высшаго чинша* при заключеніи договора по найму земли; но до «вѣка» (жизни) одной изъ сторонъ, поземельный чиншъ долженъ былъ оставаться неизмѣннымъ. Со смертью одной изъ сторонъ договоръ чиншеваго найма, если онъ не основывался на покупномъ правѣ, считался оконченнымъ и требовалось его возобновленіе по заявленію того или другаго контрагента. Если же въ теченіи года, или же до открытія въ полѣ весеннихъ работъ, не было заявлено такого требованія, то договоръ считался продолженнымъ на прежній срокъ во всей силѣ. Понятно, что при такихъ условіяхъ найма земли, массоваго изгнанія чиншевиковъ, вслѣдствіе одновременнаго возвышенія чиншей, не могло быть, такъ какъ не мыслимъ былъ сговоръ землевладѣльцевъ. Дѣйствуя же врозь, землевладѣльцы, пользуясь даже случаемъ, единственно предоставленнымъ имъ для вступленія въ управленіе имѣніями, могли лишь въ крайне ограниченныхъ размѣрахъ воспользоваться своимъ правомъ....

Размѣръ чинша на закупныя земли могъ измѣняться лишь настолько, насколько измѣнились всѣ цѣны на землю и ея продукты во всемъ краѣ, что вполнѣ соизмѣрялось измѣненіями курса на серебро и золото [1])». Эти выводы говорятъ сами за себя.

Что касается судебныхъ рѣшеній, то слѣдуетъ замѣтить, что въ нихъ мы не можемъ найти ни одного, гдѣ бы вопросъ объ увеличеніи чинша не соединялся бы съ другими вопросами. Тѣмъ не менѣе въ рѣшеніи Общаго Собранія по дѣлу *Бенедиктинскаго Минскаго монастыря*[2]) мы находимъ въ резолютивной части такое положеніе, которое имѣетъ очень важное значеніе для разрѣшенія поставленнаго нами вопроса. Въ резолюціи сказано:...«оставить тѣ плацы въ пользованіи евреевъ, съ тѣмъ, чтобы они *вносили* чиншъ, опредѣленный заключенными съ ними контрактами, *до новой люстраціи*, при которой о количествѣ *платежа за означенные плацы, по принадлежности ихъ теперь казнѣ, учинить новое* постановленіе, и затѣмъ, если нынѣшніе владѣльцы согласятся взносить въ казну платежи *по тому постановленію*, не возбранять имъ пользоваться тѣми плацами, а въ противномъ случаѣ возведенныя на оныхъ строенія предоставить снесть на собственныя земли».

Мы ниже будемъ имѣть случай подробнѣй говорить объ этой резолюціи (и рѣшеніи), теперь же достаточно замѣтить, что настоящая резолюція по характеру своему скорѣе естъ административное распоряженіе, нежели рѣшеніе судебнаго мѣста, но это само и очень важно для нашего вопроса. Сенатъ, видимо, очень хорошо былъ проникнутъ тѣми воззрѣніями, которыя господствовали еще тогда весьма свѣжо въ памяти, когда не хотѣли забывать тѣхъ началъ, которыя имѣютъ основаніе въ историческихъ фактахъ. Эти же факты постоянно говорили о правѣ

---

[1]) *Дыбовскій*. Журн. Гр. и Угол. пр. 1884 г., кн. 6, стр. 60—61.
[2]) Т. II № 280.

новаго владѣльца увеличивать чиншъ. Всякая перемѣна во владѣніи давала право на увеличеніе чинша. Вотъ почему Сенатъ и говоритъ, что *казна, какъ новый собственникъ, учинитъ свое постановленіе*, и, если чиншевики согласятся на увеличенный чиншъ, то могутъ оставаться, а если нѣтъ, то должны будутъ переселиться. У г. *Дыбовскаго* [1]) мы находимъ рядъ указаній, какъ мало церемонились консисторіи въ отношеніи этого вопроса. Но намъ скажутъ, такъ было прежде, но что же дѣлается теперь. На это мы отвѣтимъ, что и теперь дѣлается тоже самое. Вотъ положеніе этого вопроса по описанію г. *Абрамова* [2]) въ отношеніи чиншевыхъ владѣльческихъ городовъ. «Городскіе чинши бываютъ или вѣчные; или такъ называемые «договорные». Вѣчный чиншъ представляетъ собою разъ навсегда опредѣленную величину и платится *всею общиною*, подъ круговою порукой всѣхъ ея членовъ; раскладка чинша на отдѣльныхъ домохозяевъ производится уже самою общиною, обыкновенно каждые три года. Большинство населенія владѣльческихъ городовъ, однако, живетъ на «договорномъ» чиншѣ, опредѣляемомъ въ особомъ условіи съ каждымъ отдѣльнымъ домохозяиномъ; до тѣхъ поръ, пока участокъ находится во владѣніи первоначальнаго поселенца или его наслѣдниковъ, размѣры чинша остаются неизмѣнными; *но при передачѣ имущества въ другія руки, владѣлецъ имѣетъ право выкупа строеній* или *увеличенія чинша*, почему договорные чинши постоянно возвышаются. Чиншевые платежи съ десятины земли составляютъ отъ 3 р. 30 к. (въ Липовцѣ) до 24 р. 81 к. (въ Дубнѣ)».

Это описаніе современнаго положенія вопроса во владѣльческихъ городахъ ничѣмъ не отличается отъ того, ко-

---

[1]) Журн. Гр. и Угол, права 1884 г., кн. 5, стр. 38, 39 и др.

[2]) *Я. Абрамовъ* «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній» Отеч. Зап. 1883 г., кн. 11, стр. 20.

торое рисуетъ намъ и исторія. Этотъ взглядъ подтверждается и оффиціальными данными. Въ одномъ изъ дѣлъ Одесской Судебной Палаты [1]) истцомъ былъ приложенъ документъ — копія постановленія Подольскаго губернскаго по крестьянскимъ дѣламъ присутствія, гдѣ между прочимъ приведено сообщеніе Мироваго Посредника, въ которомъ сказано: «При этомъ посредникъ объяснилъ, что чиншевики признаютъ за помѣщиками *право отбирать землю* и безъ согласія помѣщика продавать и переуступать свои усадьбы и земли права не имѣютъ. Большинство чиншевиковъ въ 1861 г. пользовалось тяглыми и пѣшими надѣлами, но послѣ 1861 г. помѣщики отобрали, а за то *нѣкоторыхъ уменьшили чиншъ*, у нѣкоторыхъ же, напротивъ, чиншъ увеличенъ, затѣмъ плата (чиншъ) совершенно произвольна и зависитъ отъ воли помѣщика». Не придавать этимъ показаніямъ должнаго значенія едва ли возможно.

Въ дѣлахъ Одесской Судебной Палаты намъ пришлось встрѣтиться съ двумя дѣлами, гдѣ вопросъ объ увеличеніи чинша былъ предметомъ спора. Одно дѣло [2]) *по иску Несвѣтаевой, Оболенской и др. съ Цопою и др.* Искъ былъ предъявленъ собственниками о довзысканіи съ чиншевиковъ 1440 руб., въ виду увеличенія чинша. Собственникъ ссылался на то, что другіе платили такую же сумму, а равно, что такая же сумма была уплачиваема чиншевиками въ силу рѣшенія Мироваго Судьи и Съѣзда. Палата признала искъ доказаннымъ и взыскала дополнительный чиншъ. — Другое дѣло *по иску крестьянъ села Шендоровки въ числѣ 17 душъ къ принцессѣ Маріи Гогенлое въ суммѣ 2880 руб. о чиншѣ* [3]). Крестьяне доказывали, что они платили 75 к. за моргъ до 1876 г., и что съ этого времени

---

[1]) По иску *Хихловскаго къ Дмуховскому* 1884 г. № 48.

[2]) 1883 г. № 38.

[3]) Дѣло Одесской Судебной Палаты 1884 г. № 202 столъ 3.

съ нихъ начали взыскивать 3 р. 25 к. съ морга, что составило за 144 морга за 8 лѣтъ 2880 руб., и просили эту сумму взыскать обратно съ принцессы. Отвѣтчица не признавала истцовъ за чиншевиковъ, а лишь за поселенцевъ, заявляя кромѣ того, что фактъ уплаты истцами въ теченіи 8 лѣтъ за моргъ по 3 р. 25 к. служитъ доказательствомъ согласія ихъ на измѣненную плату. Судъ Каменецъ-Подольскій призналъ искъ чиншевиковъ правильнымъ, при чемъ главнымъ образомъ основалъ свое рѣшеніе на слѣдующихъ собраніяхъ, что до 1876 г. чиншъ былъ въ размѣрѣ 75 к., что отвѣтчица не доказала: выговорила ли она себѣ право на увеличеніе чинша, равно не представила доказательствъ о существованіи заключеннаго въ 1876 г. ею съ истцами, по взаимному соглашенію дотовора, объ увеличеніи размѣра чинша, «а потому одинъ фактъ взноса истцами чинша съ 1876 г. въ увеличенномъ противъ прежняго размѣрѣ не можетъ служить, по мнѣнію суда, несомнѣннымъ доказательствомъ существованія добровольнаго соглашенія чиншевиковъ на измѣненіе размѣра чинша». Судебная Палата рѣшеніемъ, состоявшимся 6 Сентября 1884 года, отмѣнила это рѣшеніе, признавъ наоборотъ, что въ подобномъ дѣйствіи истцовъ было соглашеніе на платежъ чинша въ увеличенномъ размѣрѣ. Приведенныя данныя, по нашему мнѣнію, подрываютъ выставленное Сенатомъ понятіе о природѣ чинша.

Но спрашивается, какъ слѣдуетъ поступить съ чиншевикомъ, *если онъ не платитъ вовсе владѣльцу имѣнія чинша*? Сенатъ по этому вопросу въ рѣшеніи 1877 года № 113 высказалъ слѣдующее положеніе, «что, въ случаяхъ неуплаты чиншевиками договорной платы, право удалить изъ мѣстъ ихъ поселеній не имѣетъ ни владѣлецъ имѣнія, ни его арендаторъ». [2]) Такимъ образомъ чиншевикъ, по

---

[1]) Это положеніе Сената вполнѣ соотвѣтствуетъ тому мнѣнію,

теоріи Сената, имѣетъ полное право нарушать самое существенное обязательство договора о чиншевомъ владѣніи и владѣлецъ не имѣетъ права его удалить, т. е. взять отъ чиншевика то, чѣмъ онъ неправильно владѣетъ. Съ точки зрѣнія Сенатскихъ взглядовъ о вещномъ значеніи чиншевыхъ правоотношеній, о вѣчности пользованія, пожалуй и это воззрѣнія будетъ правильно и основательно, — но правильно-ли оно съ точки зрѣнія исторіи, а равно воззрѣній на чиншевое право нашего законодательства? Съ исторической точки зрѣнія это неправильно потому, что неплатежъ чинша давалъ право на удаленіе чиншевика. Во всѣхъ источникахъ упоминается о *неплатежѣ чинша*, какъ о способѣ прекращенія чиншеваго правоотношенія, не смотря на то, изъ какого бы начала мы не выводили чиншевое владѣніе, т. е. изъ Магдебургскаго права, или эмфитевтическаго права. Равно это правило встрѣчается и во всѣхъ законодательствахъ, гдѣ существовалъ эмфитевзисъ или безсрочный наемъ [1]). Такимъ образомъ совершенно произвольнымъ является выводъ Сената, что неплатежъ чинша не давалъ права на удаленіе чиншевика отъ пользованія землею, такъ какъ историческія данныя и тѣ источники, которые приведены въ Сенатскихъ рѣшеніяхъ, говорятъ противъ этого. *Г. Линевичъ* [2]) въ статьѣ «О чиншевомъ правѣ» высказываетъ мысль, что правительствомъ учреждалась обыкновенно отдача въ чиншевое поль-

---

А. Н. Линевича, который высказывалъ заявлялъ: «... Собственникамъ имущества не предоставлено когда либо обратно получить въ свое владѣніе имущество, даже въ случаѣ несвоевременнаго взноса чинша или и прекращенія его вовсе платежемъ». Суд. Вѣст. 1874 г. № 244 ст. «*Къ вопросу о наймѣ имуществъ на неопредѣленный срокъ*».

[1]) Итальянское Уложеніе ст. 1692. Остзейскіе законы ст. 4132—4135, 4143, 4150—4152 и 4154.

[2]) Суд. Вѣстн. 1876 г. № 109.

зованіе земли на извѣстныхъ кондиціяхъ, въ которыхъ говорилось, что, въ случаяхъ неаккуратнаго взноса чинша на какой либо срокъ, чиншевой владѣлецъ терялъ право на дальнѣйшее владѣніе, «въ случаяхъ же возведенія чиншевымъ владѣльцемъ какихъ либо на свой счетъ построекъ, таковыя предоставляются чиншевому владѣльцу снести, буде само правительство не пожелаетъ ихъ пріобрѣсти покупкою»..... Впрочемъ, говоритъ далѣе г. Линевичъ, отдавались недвижимыя имущества на вѣчный чиншъ и на другихъ условіяхъ, а именно *безъ предоставленія себѣ права прекратить когда либо разъ установившееся вѣчно-чиншевое владѣніе.* Въ подтвержденіе этого своего послѣдняго положенія г. Линевичъ разсказываетъ, что дѣло объ одномъ изъ такихъ вѣчно-чиншевыхъ владѣній въ 1842 г. доходило до разсмотрѣнія Общаго Собранія Сената. Въ этомъ рѣшеніи Общее Собраніе нашло, что «хотя евреи г. Минска, владѣющіе на правѣ вѣчно-чиншевомъ плацами отъ Минскаго Бенедиктинскаго монастыря, и допустили недоимку чинша, но должны по прежнему оставаться при своемъ владѣніи, и что съ нихъ надлежитъ лишь ко взысканію недоимки чинша».

Прочитавъ эту выписку изъ единственнаго рѣшенія, подтверждающаго соображенія г. Линевича и на которомъ и Сенатъ строитъ свои положенія, на первый разъ не можетъ не представиться все крайне убѣдительнымъ. Но если прочесть все рѣшеніе и если бы г. Линевичъ не остановился въ выпискѣ, что постановилъ Сенатъ, на полъ-словѣ, то выводъ его оказался бы совершенно не тотъ, который онъ проводитъ.

Для того, чтобы быть объективнымъ и не навлечь на себя подозрѣнія, мы приводимъ въ подлинникѣ рѣшеніе Общаго Собранія *по дѣлу Минскаго Бенедиктинскаго монастыря, о силѣ контрактовъ на отдачу евреямъ г. Минска въ пользованіе, на правѣ вѣчнаго чинша, принадлежащихъ мо-*

настырю плацовъ [1]). «Настоятели упраздненнаго въ г. Минскѣ Бенедиктинскаго монастыря принадлежавшіе оному плацы (495 кв. с.) отдали евреямъ по контрактамъ, съ 1783 г., на вѣчное содержаніе изъ платежа чинша. Евреи, пользуясь сими плацами, завели на оныхъ строенія по планамъ, утвержденнымъ Губернскимъ Правленіемъ. Въ 1821 г. настоятель означеннаго монастыря, ксендзъ Банюлевичъ, просилъ Минскую Казенную Палату объ уничтоженіи тѣхъ контрактовъ, яко составленныхъ безъ соблюденія узаконеннаго порядка и о воспрещеніи производить дальнѣйшія постройки. По сему поводу возникъ въ судебныхъ мѣстахъ и предлежитъ разрѣшенію вопросъ: въ порядкѣ ли совершены контракты, по коимъ евреи пользуются упомянутыми плацами? Общее Собраніе, по разсмотрѣніи послѣдовавшихъ по сему предмету въ присутственныхъ мѣстахъ Минской губерніи рѣшеній и заключеній Министра Государственныхъ Имуществъ и Управлявшаго Министерствомъ Внутреннихъ дѣлъ, принимая въ соображеніе, что хотя при совершеніи контрактовъ и не соблюдено всѣхъ требуемыхъ постановленіями формальностей, но какъ отданные по таковымъ контрактамъ плацы находились въ пользованіи евреевъ болѣе 10 лѣтъ, и существующія на тѣхъ плацахъ строенія возведены съ дозволенія губернскаго начальства, почему опредѣляетъ: взыскавъ съ евреевъ числящуюся, за содержаніе тѣхъ плацовъ, недоимку за прежнее время, оставить тѣ плацы въ ихъ пользованіи, съ тѣмъ, чтобы они вносили чиншъ, опредѣленный заключенными съ ними контрактами, до новой люстраціи, при которой о количествѣ платежа за означенные плацы, по принадлежности ихъ теперь казнѣ, учинить новое постановленіе, и затѣмъ, если нынѣшніе владѣльцы согласятся

---

[1]) Т. II. № 280 стр. 306 и 307.

взносить въ казну платежъ по тому постановленію, не возбранять имъ пользоваться тѣми плацами, а въ противномъ случаѣ возведенныя на оныхъ строенія предоставить имъ снесть на собственныя земли«.

Прочитавъ это рѣшеніе безъ всякой предвзятой мысли, нельзя не замѣтить, что въ немъ нѣтъ тѣхъ положеній, которыя на основаніи его строитъ г. Линевичъ. Во 1. Изъ рѣшенія вовсе нельзя вывести понятія о томъ, на какихъ условіяхъ было отдано Бенедиктинскимъ монастыремъ имущество въ чиншевое пользованіе. Во 2. Въ 1821 г. настоятель монастыря обратился съ ходатайствомъ объ уничтоженіи контрактовъ, какъ составленныхъ безъ соблюденія узаконеннаго порядка, и о воспрещеніи производить дальнѣйшія постройки. Въ 3. Возникъ въ судебныхъ мѣстахъ вопросъ о томъ: *въ порядкѣ ли совершены контракты*? но никакихъ другихъ вопросовъ подымаемо не было. Въ 4. Никакого требованія о чиншѣ заявляемо не было. Затѣмъ слѣдуетъ резолюція.

Каждый не только юристъ, но и простой смертный, привыкшій уже къ тому, каково должно быть содержаніе резолюціи по Уставамъ 20 Ноября 1864 года, не можетъ не прійти къ убѣжденію, что резолюція по означенному дѣлу Общаго Собранія скорѣе есть постановленіе административой, нежели судебной власти. Подобной резолюціи теперь ни одинъ судъ постановить уже не можетъ. Тѣмъ не менѣе это рѣшеніе Сената.

Но обратимся къ тому, что постановилъ Сенатъ въ отношеніи этого вопроса. Сенатъ сказалъ не болѣе не менѣе, какъ взыскать съ евреевъ числящуюся за содержаніе тѣхъ плацовъ *недоимку* за прежнее время.... Но что это была за недоимка? Произошла ли она отъ неплатежа до предъявленія ходатайства объ уничтоженіи контрактовъ, или же эта недоимка накопилась во время производства дѣла? Изъ рѣшенія нельзя вывести ни того, ни другого,

но такъ какъ дѣло шло единственно объ уничтоженіи контрактовъ, какъ не формальныхъ, то можно скорѣе прійти къ убѣжденію, что въ резолюціи идетъ дѣло о недоимкѣ, происшедшей во время процесса. Къ этому заключенію насъ приводятъ и слѣдующія слова резолюціи: «оставить тѣ плацы въ ихъ пользованіи, съ тѣмъ, чтобы они вносили чиншъ, опредѣленный заключенными съ ними контрактами.» Изъ этихъ словъ а равно и изъ обстоятельствъ дѣла ясно, что весь искъ былъ заявленъ съ цѣлью увеличенія чинша, но никакой рѣчи не было о неплатежѣ чинша, а былъ построенъ этотъ искъ на признаніи договора недѣйствительнымъ.

Если мы подробно остановились на этомъ рѣшеніи, то потому, что оно единственное, и на немъ г. Линевичъ основываетъ свои положенія о правѣ чиншевика не платить чинша и что это самое обстоятельство не даетъ иска объ устраненіи чиншевика отъ пользованія, а также и потому, что это мнѣніе раздѣляетъ вполнѣ Сенатъ въ рѣшеніи, которое мы привели и которое составляетъ существо нашего вопроса. Но, чтобы окончательно устранить всякое недоразумѣніе, мы находимъ нужнымъ указать на рѣшеніе Общаго Собранія Сената по дѣлу «*Объ удаленіи евреевъ мѣстечка Янова отъ пользованія лавками, принадлежащими Графу Холоневскому*,[1]) на которое Кассаціонный Департаментъ Сената однако не указываетъ. Въ этомъ рѣшенію именно и шло дѣло объ удаленіи евреевъ вслѣдствіе неплатежа на томъ основаніи, что они отказались отъ платы установленнаго владѣльцемъ чинша за тѣ лавки. Первое отдѣленіе 3-го Департамента постановило: удалить евреевъ отъ пользованія лавками, если они не войдутъ въ соглашеніе съ владѣльцемъ Холоневскимъ.

---

[1]) Собр. рѣшеній Общ. Собр. Сената сост. Ратько-Рожнова т. V. № 1133.

Это опредѣленіе и было утверждено Общимъ Собраніемъ 1-хъ трехъ Департаментовъ и Департамента Герольдіи, а жалобы евреевъ оставлены безъ уваженія. Намъ кажется, что это рѣшеніе не можетъ уже оставить по себѣ никакихъ сомнѣній о томъ, какъ поступить слѣдуетъ при неуплатѣ чинша. Мы не можемъ къ этому взгляду Общаго Собранія отнестись равнодушно, такъ какъ рѣшенія стараго Сената были ближе къ тому времени, когда совершилось присоединеніе края [1]), и поэтому Сенатъ могъ ближе знать, что и какъ дѣлается, пользуясь при этомъ тѣми средствами, которыхъ лишена нынѣшняя практика суда изучать дѣло путемъ изслѣдованія его по собственной иниціативѣ. Итакъ мы приходимъ къ убѣжденію, что нѣтъ никакихъ данныхъ признавать правильнымъ тотъ выводъ, который дѣлаетъ Кассаціонный Сенатъ.

Но какъ-же въ самомъ дѣлѣ быть, если въ договорѣ нѣтъ никакихъ условій въ отношеніи срока пользованія, т. е. оно безсрочное, и въ немъ не опредѣлено и послѣдствій на случай неплатежа чинша, нѣтъ даже условія, по которому наемное имущество когда либо могло бы возвратиться къ собственнику? Если при отсутствіи такихъ условій въ договорѣ признавать чиншевой контрактъ безусловно вѣчнымъ, непоколебимымъ даже послѣ нарушенія его чиншевикомъ, то это значило бы ни больше не меньше, какъ отнять у собственника не только *право* собственности, но и право полученія доходовъ. «Это значило бы, говоритъ *г. Нелькинъ,* [2]) дать полную возможность арендатору *присвоить* собѣ право на чужую вещь въ ущербъ настоящему собственнику, чего недопускается и нашими

---

[1]) Опредѣленіе 1-го Отд. 3-го Департамента Сената состоялось 7 Октября 1868 г., а, Общее Сосраніе 1-хъ трехъ Департаментовъ и Департамента Герольдіи въ 1873 г.

[2]) Суд. Вѣст. 1875 г. № 9.

законами, по которымъ *одно* пользованіе *не составляетъ основанія къ праву собственности»* (560 ст. 1 ч. X т.)

«Нѣтъ сомнѣнія, заявляетъ далѣе г. *Нелькинъ*, что собственникъ, отдавая свое имущеетво на чиншевое право, имѣлъ въ виду удержать за собою право собственности; это слѣдуетъ изъ того положенія, что въ договорѣ обусловлена сумма арендной платы. Что-же касается срока, то онъ самъ собою подразумѣвается, именно: *онъ убусловленъ платежомъ арендной платы, съ прекращеніемъ которой прекращается и самое право пользованія»*. Это въ высшей степени простое поясненіе не можетъ ие быть признано вполнѣ основательнымъ, какъ согласное съ историческими данными, а съ другой стороны согласно природѣ человѣческой логики.

Мы уже выше заявляли, что неплатежъ вездѣ влекъ прекращеніе тѣхъ отношеній, которыя имѣютъ сродство съ чиншевымъ владѣніемъ, но мы это положеніе можемъ подтвердить и нашимъ законодательствомъ. Въ мѣстномъ положеніи Положенія 19 Февраля 1861 года въ отдѣлѣ *о мѣрахъ взысканія денежной недоимки при личной отвѣтственности каждаго домохозяина за себя* въ ст. 264 мы читаемъ: «обезпеченіемъ исправнаго взноса повинностей крестьянами помѣщику служитъ, во первыхъ, доходъ съ принадлежащаго недоимщику въ собственность недвижимаго имущества; во вторыхъ, отдача самого недоимщика или его членовъ семейства въ заработки; въ третьихъ, продажа его недвижимаго имущества, а *затѣмъ, если этими мѣрами* недоимка съ пенею не будетъ взыскана, отбираются у неисправнаго хозяина его полевые участки». Такимъ образомъ и здѣсь проведена мысль, что съ прекращеніемъ возможности полученія условленной ренты прекращается право пользованія землею.

Такъ, по нашему, долженъ разрѣшиться вопросъ о чиншевомъ владѣніи въ случаяхъ неисправнаго платежа

чинша, т. е. собственникъ можетъ удалить его отъ пользованія.

Сенатъ, воспрещая удаленіе чиншевика въ случаяхъ неуплаты чинша, въ тоже время однако нигдѣ не высказалъ еще взгляда, какъ-же поступить слѣдуетъ владѣльцу при нарушеніи его правъ чиншевикомъ, какіе способы защиты у него. Если Сенатъ еще объ этомъ, говоримъ мы, не обмолвился ни единымъ словомъ, зато литература наша уже обладаетъ статьею, гдѣ этотъ вопросъ разрѣшается исключительно на основаніи выводовъ и взглядовъ Кассаціоннаго Сената на чиншевое право. Мы говоримъ о замѣткѣ г. *Змирлова*: «*Какимъ порядкомъ должны быть совершаемы акты о переуступкѣ чиншевыхъ правъ отъ одного лица другому*[1]). Разрѣшивъ вопросъ о порядкѣ переукрѣпленія чиншевыхъ правъ при добровольной продажѣ отъ одного лица къ другому, г. *Змирловъ* приходитъ къ уясненію вопроса о «порядкѣ недобровольнаго отчужденія отъ чиншевика его правъ при неуплатѣ имъ оброка въ пользу собственника». Уже изъ этихъ словъ видно, что г. *Змирловъ* не признаетъ за владѣльцемъ права удаленія неисправнаго чиншевика, не уплачивающаго чиншъ, но лишь право путемъ продажи чиншеваго права удовлетворить свои претензіи. Къ этому положенію г. *Змирловъ* приходитъ путемъ слѣдующихъ соображеній. «Исходя изъ положенія, что чиншевое право есть право вещное и вѣчное, слѣдуетъ придти къ тому выводу, что неуплата со стороны чиншевика въ пользу собственника оброка не разрѣшаетъ чиншеваго права, а вызываетъ лишь право собственника употреблять законные способы взысканія этого оброка, при чемъ, само по себѣ разумѣется, что собственникъ можетъ обратить свое взысканіе и на чиншевое право владѣнія (933 и послѣдующія статьи Уст. Гражд.

---

[1]) Журн. Гражд. и Уголов. права 1881 г. кн. 3 стр. 84.

Суд.) ,которое, какъ право вѣчное и вещное, должно быть продано съ публичнаго торга. Очевидно, что при публичной продажѣ чиншеваго права актъ, которымъ закрѣпляется за покупателемъ это право, будетъ данная крѣпость, которая, хотя и не оплачивается крѣпостным пошлинами, должна совершаться однако, какъ и всѣ данныя на продаваемыя съ публичныхъ торговъ недвижимыя имущества, крѣпостнымъ порядкомъ. Такой выводъ подкрѣпляется съ одной стороны тѣмъ, что, въ силу 1-го прим. къ 386 ст. о пошлинахъ, при добровольномъ отчужденіи чиншеваго права требуется совершеніе крѣпостнаго акта, а съ другой и тѣмъ, что сходное съ чиншевымъ правомъ потомственное пользованіе городскою или казенною землею, согласно 31 и 108 ст. уст. о город. и сельск. хозяйствѣ, при публичной продажѣ также укрѣпляется за покупателемъ посредствомъ данной, со внесеніемъ крѣпостныхъ пошлинъ».

Этотъ выводъ мы не можемъ признать правильнымъ, такъ какъ основаніе его вполнѣ невѣрно. Мы оставимъ въ сторонѣ ссылку на статьи, которыя приведены для указанія сходства, а остановимся на 1 пунк. къ 386 ст. уст. о пошл. Мы имѣли уже случай замѣтить, что основаніемъ къ этому примѣчанію послужило Высочайше утвержденное мнѣніе Государственнаго Совѣта 1852 года: О *домашнихъ сдѣлкахъ совершаемыхъ въ нѣкоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходъ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому* [1]), но изъ этого Высочайше утвержденнаго мнѣнія, а равно и изъ примѣчанія къ ст. 386 въ связи съ 386 ст. уст. о пошл. ничего подобнаго вывести нельзя.

Въ ст. 386 уст. о пошл. т. V говорится: «Отъ платежа пошлинъ изъемлются всѣ вообще акты, совершаемые

---

[1]) Полн. Собр. Зак. 1852 г. Мая 31 № 26332.

а) на дома и другія недвижимыя имѣнія во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній..... Но такъ какъ недостаточно было бы этого, чтобы уяснить мысль законодателя, то онъ дѣлаетъ примѣчаніе, которое буквально есть повтореніе мысли Высочайше утвержденнаго мнѣнія 1852 года. Въ этомъ правилѣ нельзя не видѣть для владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ въ Западныхъ губерніяхъ особой льготы.

Дѣло въ томъ, что для продажи или перехода дома, построеннаго на чужой землѣ, требуется обыкновенно совершеніе крѣпостнаго акта (ст. 365 уст. о пошл.). Это положеніе поддерживаетъ и Сенатъ, признавая, что домъ, построенный на чужой землѣ, есть недвижимость (К. Р. 1869 г. № 475, 1870 г. № 669, 1871 г. №№ 272, 468), и для отчужденія таковаго необходимъ актъ крѣпостной. Но «для владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, говоритъ *Побѣдоносцевъ* [1]), въ Западныхъ губерніяхъ есть особое правило, что домы, построенные на владѣльческой землѣ, переходятъ по условіямъ съ утвержденія помѣщика, безъ совершенія крѣпостныхъ актовъ и взысканія крѣпостныхъ пошлинъ (прим. къ ст. 386 уст. о пошл.); но это правило, очевидно, имѣетъ только мѣстное значеніе, будучи вызвано мѣстною потребностью облегчить способы къ утвержденію правъ мѣстнымъ жителямъ домохозяевамъ, изъ рода въ родъ живущимъ на владѣльческой землѣ.»

Это мнѣніе вполнѣ вѣрно [2]). Правда, г. *Змирловъ* силится опровергнуть мнѣніе г. Побѣдоносцева, находя, что г. Побѣдоносцевъ невѣрно понялъ смыслъ этого закона, но мы думаемъ, что если держаться мнѣнія Змирлова, «что акты объ уступкѣ чиншевикомъ своихъ правъ должны

---

[1]) Курсъ гражд. права Спб. 1873 г., стр. 32.

[1]) Подобный взглядъ на примѣчаніе 1 къ ст. 386 высказала и Одесская Судебная Палата — см. дѣло Вронскаго 1883 г. № 73.

быть совершаемы крѣпостнымъ порядкомъ», то тогда окажется, что законодатель вполнѣ неумѣстно и излишне при ст. 386 дѣлаетъ еще примѣчаніе. Достаточно было бы помѣстить правило ст. 386 и тогда было бы то, что доказываетъ г. Змирловъ, но при совокупномъ толкованіи статьи съ примѣчаніемъ выводъ Побѣдоносцева окажется, по нашему, вполнѣ вѣрнымъ.

Но если даже мы и допустимъ. что ст. 386 т. V совмѣстно съ примѣчаніемъ не имѣетъ того смысла, какой имъ придаетъ Побѣдоносцевъ, т. е. что владѣлецъ не участвуетъ въ совершеніи акта, не имѣлъ права (что однако будетъ вполнѣ противорѣчить историческимъ даннымъ) давать согласіе на уступки однимъ чиншевикомъ своего пользованія другимъ, то во всякомъ случаѣ остается тотъ фактъ, что документъ для этой уступки долженъ быть совершаемъ домашнимъ порядкомъ, но лишь на гербовой бумагѣ. Это положеніе ясно выводится какъ изъ содержанія 1 пункт. Высочайше утвержденнаго мнѣнія 1852 г., гдѣ нѣтъ слова объ актахъ крѣпостныхъ, но также при сопоставленіи п. 1 съ п. 4 того же Высочайше утвержденнаго мнѣнія.

Если же это положеніе вѣрно, то совершенно устраняется то обстоятельство, на которое указываетъ г. Змирловъ. И въ самомъ дѣлѣ, не будетъ же крѣпостной актъ всякій договоръ, совершенный на недвижимое имѣніе на гербовой бумагѣ. Вѣдь и договоръ найма законъ обязываетъ писать на гербовой бумагѣ, но никому не прійдетъ въ голову вслѣдствіе этого заключить, что договоръ аренды есть крѣпостной актъ.

Если же мы вспомнимъ то близкое сродство, которое существуетъ между договоромъ аренды и чиншевымъ владѣніемъ, то ничего особеннаго и не увидимъ въ томъ положеніи, что для договора о чиншевомъ владѣніи нѣтъ крѣпостнаго акта, а съ другой стороны это сближеніе

должно привести и къ убѣжденію, что вообще способъ удовлетворенія владѣльца вслучаѣ неуплаты чинша, предлагаемый г. Змирловымъ, положительно неправиленъ.

Къ такому же выводу мы прійдемъ, если бы желали сдѣлать сближеніе этихъ правъ съ пріобрѣтеніемъ права на чужую вещь.

Изъ текста ст. 446 1 ч. X т. видно, что пріобрѣтеніе права имѣть окно на дворъ сосѣда, право пользованія выгодами этого, должно быть съ согласія владѣльца, при чемъ законъ говоритъ: «означенное согласіе должно быть изъявлено записью, совершенною въ Гражданской Палатѣ у крѣпостныхъ дѣлъ, и, *какъ уступка правъ собственности*, оно не можетъ быть отмѣнено иначе, какъ подобною же сдѣлкою».... Само собой ясно, что и эти правила невозможно примѣнять, такъ какъ они предусматриваютъ *уступку правъ собственности*, чего нѣтъ въ чиншевомъ владѣніи по понятію нашего законодателя, что ясно и выражено въ Высочайше утвержденномъ мнѣніи Государственнаго Совѣта 31 мая 1852 года.

Если допустить, что продается имущество чиншевика, его движимость, то здѣсь не будетъ никакихъ затрудненій и недоразумѣній. Собственникъ и безъ того, въ силу правилъ о чиншевомъ договорѣ, имѣлъ залоговое право на имущество чиншевика въ обезпеченіе исправнаго платежа чинша. Но если допустить, что можно *продать съ публичнаго торга чиншевое право*, т. е. право на чиншевое пользованіе землею, то это все равно, что если признать, что собственникъ дома будетъ продавать съ публичнаго торга арендныя права своего арендатора. Мы положительно отказываемся даже понять, какъ возможно договорныя правоотношенія въ случаѣ нарушенія договора одной стороной продавать для удовлетворенія другой стороны, безъ нарушенія основнаго принципа договоровъ, а именно добровольнаго и непринужденнаго соглашенія. И въ самомъ

дѣлѣ, если мы на время допустимъ возможность путемъ публичнаго торга удовлетворить собственника земли, то, покупая право чиншевика съ публичнаго торга, лицо пріобрѣтаетъ, безъ согласія собственника, ему принадлежащее право, а съ другой стороны то лицо дѣлается собственникомъ договорнаго правоотношенія должника, вступаетъ въ права договорныя чиншевика помимо его воли. Если же согласіе владѣльца видѣть въ томъ, что онъ продаетъ съ публичнаго торга чиншевое правоотношеніе, то это едвали возможно, такъ какъ онъ производитъ такую продажу не въ силу собственной свободной воли, а по необходимости, въ силу желанія получить ему присужденное.

Всѣ эти вопросы падутъ сами собою, если вообще отвергнуть то начало, которое установилъ Сенатъ въ отношеніи неизмѣняемости и непоколебимости чиншеваго владѣнія, даже при явномъ нарушеніи ихъ чиншевикомъ и при наличности такихъ данныхъ, когда нѣтъ уже договорныхъ правоотношеній, служащихъ основой всего бытія его.

III. О перемѣнѣ чиншеваго участка.

Кассаціонный Сенатъ въ рѣшеніи 1882 г. № 107 по поводу рѣшенія Кіевской Судебной Палаты весьма обстоятельно коснулся этого вопроса, при чемъ въ сущности, въ главныхъ основаніяхъ, вполнѣ согласился съ мнѣніемъ Кіевской Палаты, но въ частностяхъ Сенатъ высказалъ и нѣкоторыя самостоятельныя соображенія.

«Чиншевое право разъ установившееся можетъ подвергаться, по взаимному соглашенію чиншевика съ владѣльцемъ имѣнія, въ своихъ частностяхъ измѣненіямъ, нисколько не теряя чрезъ то кореннаго свойства, которое заключается въ вѣчномъ пользованіи за извѣстное вознагражденіе *чужою землею* съ правомъ передачи этого пользованія другому лицу. Оно остается тѣмъ же чиншевымъ владѣніемъ, хотя, по взаимному согласію чиншевика и

владѣльца, обязанности перваго предъ послѣднимъ будутъ въ чемъ либо измѣнены, или же, если отведенный подъ чиншевое владѣніе, при возникновеніи таковаго, участокъ земли *по волѣ владѣльца, а слѣдовательно за отсутствіемъ спора чиншевика* и съ согласія послѣдняго будетъ замѣненъ другимъ участкомъ». (К. Р. 1882 г. № 107).

Положеніе объ измѣняемости участка Кассаціонный Сенатъ выставилъ и въ рѣшеніи *по дѣлу Левандовскаго съ Ходаковскимъ*, также рѣшеннаго Кіевской Палатой [1]) (указъ Кіевской Судебной Палатѣ 12 апр. 1882 г. № 2376), гдѣ также оставлена кассація безъ удовлетворенія.

Въ рѣшеніи, изложенномъ въ указѣ Одесской Судебной Палатѣ по дѣлу Франца *Гавликовскаго*, *Гроссула* и др. къ наслѣдникамъ *Атаназіевскаго* отъ 13 декабря 1883 г. за № 6637, Сенатъ кассировалъ рѣшеніе Одесской Судебной Палаты.

Въ рѣшеніи по дѣлу *Браницкаго* Кіевская Палата, на основаніи рѣшенія Сената по дѣлу Левандовскаго съ Ходаковскимъ, высказала тотъ же принципъ объ измѣняемости участка.

По поводу рѣшенія Одесской Судебной Палаты, въ которомъ было высказано, что измѣненіе участка уничтожаетъ чиншевое правоотношеніе, Сенатъ говоритъ буквально такъ: «По Высочайшему указу отъ 25 іюня 1840 г. о распространеніи силы и дѣйствія Россійскихъ гражданскихъ законовъ на всѣ Западныя, возвращенныя отъ Польши области, обмѣнъ участка земли, отданнаго въ чиншевое пользованіе, на другой участокъ, по взаимному согласію сторонъ, не прекращаетъ чиншеваго договора» (К. Р. 1882 г. № 107). Мы собственно отказываемся понять эти соображенія Кассаціоннаго Департамента Сената, такъ

---

[1]) Это рѣшеніе не напечатано, равно какъ и послѣдовавшее по дѣлу Гавликовскаго и др. Одесской Судебной Палаты.

какъ положительно не можемъ уяснить себѣ, при чемъ тутъ указъ 25 іюня 1840 года.

Если мы обратимся къ единственно понятному рѣшенію въ Сборникѣ Рѣшеній (1882 г. № 107), то и здѣсь мы въ подтвержденіе главнаго положенія найдемъ ссылку на указъ 25 іюня 1840 г., но уже въ другой редакціи.

«Въ мѣстныхъ законахъ, говоритъ Сенатъ, дѣйствовавшихъ до введенія въ 1840 году въ ономъ общихъ гражданскихъ законовъ, нѣтъ запрещенія на такое измѣненіе существующаго чиншеваго права въ его частностяхъ. Точно также ни въ законѣ 25 іюня 1840 г., которымъ введены въ Западномъ краѣ общіе законы, ни въ законахъ, состоявшихся послѣ этого Высочайшаго повелѣнія, нѣтъ указанія на то, что чиншевое право прекращается въ своемъ существѣ при всякомъ уклоненіи чиншевика и владѣльца имѣнія по *доброму* между ними согласію отъ тѣхъ первоначальныхъ условій, при которыхъ чиншевое право получило свое начало».

Въ этихъ соображеніяхъ хотя указъ 25 іюня 1840 г. и приведенъ, но уже гораздо болѣе умѣстно, однако едва ли можно признать тѣ выводы, которые на немъ основываетъ Сенатъ, правильными и имѣющими значеніе.

Что въ законѣ 25 іюня 1840 г. ничего нѣтъ о чиншевомъ правѣ, такъ это вполнѣ понятно, такъ какъ законъ этотъ не имѣлъ въ виду, какъ мы уже объ этомъ подробно говорили, регулировать что либо, а лишь опредѣлить порядокъ введенія законовъ Имперіи въ Западномъ краѣ. Соображеніе, что и въ послѣдующихъ законахъ нѣтъ никакихъ воспрещеній о перемѣнѣ участка, также ничего не уясняетъ, хотя оно и вѣрно по существу.

Дѣйствительно, позднѣйшія узаконенія не говорятъ о подобномъ запрещеніи, но это и вполнѣ понятно, такъ какъ ни однимъ законодательнымъ актомъ наше законода-

тельство не касалось вообще вопроса о регулированіи правоотношеній чиншеваго владѣнія. Если это такъ, то мотивъ Сената, по нашему мнѣнію, является болѣе чѣмъ страннымъ. Но помимо этой, такъ сказать, внѣшней оцѣнки этого мотива и по существу онъ оказывается довольно непонятнымъ для насъ. Изъ того, что не было воспрещенія о перемѣнѣ участковъ въ законахъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ до 1840 г., а послѣ у насъ законодателемъ не было также издано такихъ запрещеній, дѣлать выводъ о возможности перемѣны участковъ въ виду отсутствія запрещеній, по нашему, также неправильно. Здѣсь дѣло идетъ не объ оцѣнкѣ уголовнаго правонарушенія, которое считается наказуемымъ лишь въ томъ случаѣ, если оно предусмотрѣно какъ преступленіе. Если подобное основное начало приложимо въ уголовныхъ правонарушеніяхъ, то оно непримѣнимо въ гражданскихъ сдѣлкахъ. Здѣсь идетъ дѣло объ оцѣнкѣ извѣстныхъ юридическихъ правоотношеній, входящихъ въ существо чиншеваго владѣнія, а потому и слѣдуетъ оцѣнивать ихъ, насколько то или другое дѣяніе возможны съ точки зрѣнія существа этихъ правоотношеній, а не того, запрещаетъ ли это законъ, или же онъ объ этомъ умалчиваетъ.

Мы уже имѣли случай заявить, что Сенатъ, допуская перемѣну чиншеваго участка, тѣмъ самымъ впадаетъ самъ собою въ противорѣчіе. Чиншевое право по теоріи Сената есть вещное право, а потому, намъ кажется, и будетъ противно этому основному понятію допускать подобное измѣненіе, которое не есть частность, а существо чиншеваго правоотношенія, такъ какъ дѣло идетъ о предметѣ договора, а съ другой стороны не будетъ основательно, чтобы въ тоже время договоръ первоначальный, будучи измѣненнымъ въ существенной части его, оставался въ первоначальной силѣ безъ всякаго измѣненія. Но мы здѣсь дадимъ мѣсто тѣмъ соображеніямъ, которыя мы заимствуемъ изъ

документа двухъ нашихъ извѣстныхъ юристовъ, которыми, какъ мнѣ кажется, путемъ теоретическихъ данныхъ, вполнѣ уясняется этотъ вопросъ.

«Допустимъ, говорятъ они, что правильно опредѣленіе кассаціонныхъ рѣшеній 1877 г., что чиншевое право есть *вещное* право вѣчнаго потомственнаго владѣнія и распоряженія извѣстнымъ участкомъ земли съ платежемъ неизмѣннаго чинша, то измѣненіе въ данномъ чиншевомъ правѣ не разрушитъ чиншеваго права въ самомъ его существѣ, когда оно коснется *несущественныхъ* признаковъ, не входящихъ въ опредѣленіе самаго понятія. Разъ оно коснулось вѣчности и превратило владѣніе по соглашенію въ срочное или въ пожизненное не потомственное, или чиншъ былъ повышаемъ, или участокъ земли изъ подъ него ушелъ, то оно можетъ считаться какимъ угодно правомъ, но уже не будетъ чиншевымъ правомъ, которое опредѣляютъ рѣшенія 1877 года, а превратится оно въ нѣчто совсѣмъ иное, подъ нормы, признанные Сенатомъ, неподходящее. И такъ право чиншевое можетъ видоизмѣняться по соглашеніямъ, не переставая быть чиншевымъ, только во второстепенныхъ своихъ частностяхъ. Вообще въ этомъ положеніи кассаціоннаго рѣшенія смѣшаны два разнородные вопроса: о предметахъ извѣстнаго вещнаго права, неизмѣннаго въ своихъ существенныхъ нормахъ, и о договорѣ, который можетъ имѣть цѣлью возникновеніе, измѣненіе и прекращеніе всякаго права, въ томъ числѣ и вещнаго, въ предѣлахъ, установленныхъ для каждаго вещнаго права закономъ. Ни въ одномъ трактатѣ или учебникѣ гражданскаго права въ главахъ *о вотчинныхъ или вещныхъ правахъ* не разбирается спеціально вопросъ объ ихъ измѣняемости по договору, но зато во всякомъ отдѣлѣ, посвященномъ *теоріи* или *системѣ обязательствъ*, подробно разбираются измѣненіе, обновленіе и прекращеніе по взаимному соглашенію всякихъ договоровъ. Если подъ

эти ученія теоріи подвести положеніе вывода кассаціоннаго рѣшенія, что *чиншевое владѣніе остается тѣмъ же чиншевымъ владѣніемъ*, *хотя отведенный въ чиншевое пользованіе участокъ земли будетъ замѣненъ другимъ участкомъ*,—то окажется, что этотъ выводъ прямо противорѣчитъ выводамъ науки гражданскаго права. Когда съемщикъ земли на какомъ бы то ни было правѣ сначала владѣлъ однимъ участкомъ, а потомъ получилъ другой, то прежде всего можно предположить, что имѣли мѣсто между тѣми же лицами два не имѣющіе связи договора, сначала одинъ, потомъ другой, на два различные предмета. Но если и предположимъ, что отмѣна прежняго договора была условіемъ и причиною возникновенія новаго, то уже имѣло мѣсто не измѣненіе въ частностяхъ продолжающагося прежняго договора, а такъ называемое *обновленіе—novatio*».

На основаніи лучшихъ новѣйшихъ авторитетныхъ сочиненій, они заявляютъ, что, выводами о новаціи теоріи договоровъ вопросъ о перемѣнѣ чиншевыхъ участковъ разрѣшился бы по даннымъ науки совсѣмъ инымъ способомъ, нежели какъ это дѣлаетъ Сенатъ и Кіевская Судебная Палата по дѣлу Левандовскаго съ Ходаковскимъ.

Далѣе они продолжаютъ: «допустимъ, что было чиншевое владѣніе участкомъ земли М., начавшееся прежде 1840 г., но что послѣ 1840 г. чиншевикъ перешолъ на другой участокъ N, того же владѣльца. Такъ какъ новація не *предполагается*, а переходъ съ участка на участокъ совершился не только безъ письменнаго акта, но даже безъ опредѣленнаго словеснаго соглашенія, то нельзя умозаключать, какъ то дѣлаетъ кассаціонное рѣшеніе, что одинъ участокъ *былъ замѣненъ владѣльцемъ по его волѣ*, *а слѣдовательно*, *за отсутствіемъ спора чиншевика*, *иными словами*, *съ согласія сего послѣдняго*, а надобно принять за достовѣрное, что владѣніе чиншевое было въ данномъ случаѣ

не вѣчное, либо что отъ него чиншевикъ отказался, а другой участокъ снятъ былъ бывшимъ чиншевикомъ уже при господствѣ русскихъ законовъ 1 ч. X т., слѣдовательно, что онъ снятъ не на правѣ чиншевомъ, котораго возникновенію вновь положенъ конецъ указомъ 25 іюня 1840 г., а на правѣ арендномъ, хотя и безъ заключенія формальнаго арендного договора. Если бы русскій законъ и не допускалъ словесныхъ арендныхъ договоровъ, что невѣрно и чему противное постараемся доказать, то и въ такомъ случаѣ владѣніе было бы не формальное, а все таки *арендное*, а не *чиншевое*. Но допустимъ даже, что въ данномъ была бы признана новація. То по идеѣ новаціи, по началамъ науки, прежній чиншевой договоръ по взаимному соглашенію сторонъ уничтоженъ, а вмѣсто того заключенъ новый, уже не чиншевой, а только такой, какой возможенъ по 1 ч. X т. св. зак. гражданскихъ».

«Замѣтимъ, что по нашей кассаціонной практикѣ даже неформальные или недозволенные закономъ договоры не считаются по этой одной причинѣ необязательными для сторонъ, которыя изъ нихъ извлекали выгоды. Съ точки зрѣнія интересовъ бывшаго чиншевика, ему даже невыгодно утверждать, что имѣла мѣсто новація, такъ какъ выходило бы, что онъ самъ согласился на уничтоженіе прежняго договора. Возможность отстоять свое чиншевое владѣніе существовала только для него при отрицаніи новаціи посредствомъ иска о возстановленіи чиншеваго владѣнія прежнимъ участкомъ и при сохраненіи владѣнія и новымъ участкамъ по новому, уже не чиншевому договору, не имѣющему связи съ прежнимъ чиншевымъ владѣніемъ Если, пропустивъ давностный срокъ, бывшій чиншевикъ прежняго участка не отыскивалъ, то онъ потерялъ уже и свое на него чиншевое право, такъ какъ это право простиралось только на вышеупомянутый участокъ, а не на какой либо другой. Замѣтимъ, наконецъ, что подвижность,

чиншеваго права съ предмета на предметъ по подразумѣваемому будто бы соглашенію продолжать первоначальный договоръ, повела бы къ такому распространенію понятія о чиншевомъ владѣніи, при которомъ оно потеряло бы всякую опредѣлительность и форму».

Чтобы покончить съ этимъ вопросомъ, мы должны еще коснуться нѣкоторыхъ частныхъ положеній, которыя Сенатъ высказалъ въ рѣшеніи 1882 г. № 107 по поводу права перемѣны участковъ земли.

Сенатъ, какъ мы говорили, весьма ясно основываетъ свое положеніе о чиншевомъ владѣніи на взаимномъ двухъ сторонъ согласіи, а между тѣмъ выражается буквально въ рѣшеніи 1882 г. № 107 такъ: «.... если отведенный подъ чиншевое владѣніе, при возникновеніи таковаго, участокъ земли *по волѣ владѣльца*, а, слѣдовательно, *за отсутствіемъ спора* чиншевика и съ согласія послѣдняго будетъ замѣненъ другимъ участкомъ».... Нельзя не замѣтить, что здѣсь прежде всего дается мѣсто волѣ владѣльца и уже путемъ отсутствія спора со стороны чиншевика составляется заключеніе о его согласіи. Такое согласіе едва ли можетъ быть признано такимъ, которое называется добровольнымъ и которое могло бы существовать какъ доказательство измѣненія додовора. Но какъ бы то ни было, какъ бы осторожно Сенатъ не выражался, какъ бы онъ не старался избѣжать слова *измѣненъ* договоръ, замѣняя его словомъ *уклоненіе*, тѣмъ не менѣе для уясненія понятія *уклоненія* недостаточно факта, что перемѣна дѣйствительно была, а необходимо облеченіе его въ письменную форму, такъ какъ дѣло можетъ идти о чиншевомъ владѣніи, основанномъ на письменномъ актѣ. Неужели такое *уклоненіе* договора можетъ быть доказываемо лишь фактомъ владѣнія перемѣненнымъ участкомъ, а не письменнымъ документомъ? Но вѣдь самъ же Сенатъ неоднократно установлялъ, что всякое измѣненіе и дополненіе договора письменнаго не иначе можетъ

быть совершенно, какъ письменнымъ же актомъ, (К. Р. 1868 № 390; 1869 № 1191; 1870 г. №№ 928, 984, 1431; 1871 г. №№ 186, 571; 1874 г. № 703; 1875 г. № 257 и мн. др...) и что въ подтвержденіе ихъ свидѣтельскія показанія не могутъ быть допускаемы.

Сенатъ, повидимому, не хочетъ знать этихъ общихъ положеній въ примѣненіи къ данному вопросу и вполнѣ своеобразную выставляетъ теорію доказательствъ прекращенія чиншеваго владѣнія.

«Для признанія судомъ, что чиншевое право перестало существовать, говоритъ Сенатъ, владѣльцу имѣнія необходимо представить законныя доказательства того, что чиншевикъ *отказался* отъ пользованія онымъ и *согласился* принять бывшій у него на этомъ правѣ въ пользованіи участокъ земли или вмѣсто онаго другой въ силу *состоявшагося договора объ арендѣ*».

Изъ этихъ словъ видно, что вся тяжесть доказательства возлагается на владѣльца, при чемъ заявляется, что помимо того, что онъ долженъ доказывать не только положительные, но и отрицательные факты. Выставляя такое общее положеніе и не дѣлая никакого исключенія, Сенатъ впадаетъ въ то противорѣчіе, которое возможно при нарушеніи 366 ст. Уст. Гр. Суд. Неужели же въ самомъ дѣлѣ все указанное Сенатомъ долженъ доказывать владѣлецъ, если даже не онъ, а чиншевикъ будетъ истцомъ? Въ дѣлѣ 1882 г. № 107, къ сожалѣнію, именно и такъ было, что истцомъ былъ чиншевикъ, а не владѣлецъ земли. Но едва ли тотъ способъ доказыванія, который возлагаетъ Сенатъ на владѣльца, правиленъ, вѣдь одно обстоятельство исключаетъ другое. И въ самомъ дѣлѣ, если разъ доказано, что чиншевикъ вмѣсто одного участка земли, опредѣленнаго въ договорѣ, пользуется другимъ, въ силу взаимнаго соглашенія, то не значитъ ли это, что между сторонами состоялось уже измѣненіе договора, а такъ какъ таковое

измѣненіе является въ отношеніи существа самаго договора, а именно предмета, а не постороннихъ незначительныхъ условій и обстоятельствъ, то, значитъ, первоначальное правоотношеніе замѣнилось уже позднѣйшимъ, а такъ какъ наше законодательство не знаетъ безсрочной аренды (ст. 1691 ч. 1 т. X; К. Р. 1870 г. № 1671, 1876 г. № 350), то таковой договоръ долженъ считаться недѣйствительнымъ. Считать же вновь возникшій договоръ чиншевымъ также едва ли возможно, такъ какъ по введеніи въ Западномъ краѣ общихъ законовъ Имперіи уже невозможно возникновеніе тамъ новыхъ чиншевыхъ правоотношеній. И такъ если не было чиншеваго отношенія, то, слѣдовательно, возникло все, что угодно, но только не чиншевое право, какъ выражается Сенатъ.

«Для заключенія о томъ, что чиншевое право прекратилось, говоритъ далѣе Сенатъ, недостаточно доказать, что у чиншевика бывшіе *въ ею пользованіи участки земли мѣнялись*, но вмѣстѣ съ тѣмъ нужно подтвердить доказательствомъ и то, что таковая мѣна происходила вслѣдствіе возникшихъ новыхъ договорныхъ отношеній объ арендѣ. По ст. 1700 ч. I т. X договоръ о наймѣ или объ отдачѣ въ содержаніе недвижимаго имущества заключается, за исключеніемъ случаевъ въ ст. 1702 указанныхъ,—письменно. Въ виду сего существованіе арендныхъ отношеній при спорѣ, подобномъ тому, который представляетъ настоящее дѣло, можетъ быть доказываемо не иначе какъ письменнымъ актомъ».

Мы, не можемъ признать однако правильными эти соображенія Сената. Такъ какъ они до крайности представляются намъ своеобразными. И въ самомъ дѣлѣ, если отвѣтчикъ заявляетъ, что онъ не признавалъ истца за чиншевика, а лишь за арендатора, и что въ силу этого допускалъ его къ пользованію имуществомъ, то это однако не значитъ, чтобы необходимо было въ доказательствѣ дого-

вора аренды письменнаго, разъ собственникъ признаетъ, что онъ, истецъ, былъ арендаторомъ. Какое значеніе будетъ имѣть для сторонъ это признаніе, это другое дѣло, но никоимъ образомъ нельзя не признать, чтобы такое заявленіе владѣльца, при фактѣ измѣненія условій чиншеваго права (т. е. измѣненіе участковъ) и при не облеченіи этого измѣненія въ письменную форму, не могло бы имѣть рѣшающаго значенія для признанія чиншеваго владѣнія прекратившимся.

Односторонность воззрѣній Сената на способъ доказательства чиншевыхъ правоотношеній привела Сенатъ и къ тому положенію, «что существованіе арендныхъ отношеній можетъ быть доказываемо не иначе какъ письменнымъ актомъ», которое является невѣрнымъ, какъ общее правило, такъ какъ на основаніи п. 8 приложенія къ ст. 1691 ч. 1 т. X примѣч. 2 [1]) на наемъ земли на срокъ не свыше трехъ лѣтъ на всякую сумму, а на большіе сроки именно отъ трехъ до двадцати лѣтъ на сумму не свыше трехсотъ рублей могутъ быть заключены и словесныя условія. Слѣдовательно, и этотъ мотивъ, какъ общее положеніе, оказывается не вполнѣ всюду примѣнимъ, а тѣмъ болѣе онъ не могъ имѣть мѣста въ дѣлѣ 1882 года, гдѣ именно и шло дѣло между крестьяниномъ и помѣщикомъ.

Все сказанное кажется мнѣ, достаточно ясно говоритъ противъ той практики, которую установилъ Сенатъ и которую вполнѣ послѣдовательно проводитъ въ своихъ рѣшеніяхъ Кіевская Судебная Палата.

---

[1]) Объ отдачѣ помѣщичьихъ земель въ аренду.

IV. О правѣ чиншевика пользоваться выгодами изъ занимаемаго имъ участка земли.

«По поводу неограниченнаго пользованія занимаемымъ участкомъ земли чиншевому владѣльцу принадлежатъ и *всѣ выгоды*, извлекаемыя изъ этого пользованія» (К. Р. 1877 г. № 110). Изъ соображеній, далѣе слѣдующихъ въ этомъ же рѣшенія, видно, что Сенатъ предоставляетъ чиншевику производить въ своемъ строеніи, находящемся на чужой землѣ, торговлю на общемъ основаніи, не испрашивая на то дозволенія у владѣльца мѣстечка.

Это положеніе хотя и высказано Сенатомъ въ одномъ лишь рѣшеніи (1877 г. № 110), но нельзя не замѣтить, что оно наиболѣе развито и всесторонне разработано, чѣмъ всѣ остальныя положенія Сената по чиншевымъ вопросамъ, причемъ Сенатъ въ подкрѣпленіе своего взгляда приводитъ рядъ позднѣйшихъ узаконеній, т. е. послѣдовавшихъ послѣ указа 1840 года. Эти соображенія важны, а потому мы ихъ и приводимъ здѣсь.

«Что касается собственно права чиншевиковъ-жителей владѣльческихъ мѣстечекъ—производить на занимаемыхъ ими земляхъ торговлю, то въ этомъ отношеніи правительство Имперіи постоянно стремилось къ тому, чтобы это право стояло внѣ зависимости отъ собственника мѣстечка; такъ Высочайше утвержденными 15 Дек. 1836 г. и 27 Авг. 1846 г. положеніями Комитета Министровъ въ мѣстечкахъ Западныхъ губерній отмѣнены всѣ сборы съ жителей въ пользу владѣльцевъ, не основанные на законѣ, или на не сомнительныхъ привиллегіяхъ и въ томъ числѣ сборы торговые и ярмарочные; на этомъ основаніи указомъ Прав. Сената 17 Авг. 1853 г. № 4605 Гродненской Палатѣ Уголовнаго и Гражданскаго Суда уничтожены были сборы въ пользу князя Витгенштейна съ жителей м. Домачева за продажу соли, табаку и желѣза, положеніемъ 1

Янв. 1863 года и 9 Февраля 1865 г. о пошлин. за право торговли и другихъ промысловъ, прилож. къ 464 уст. о пошл. т. V св. зак. по продолж. 1863 г. ст. 19 прод., 1868 г. ст. 18 постановлено, что владѣльцы городовъ, мѣстечекъ и селеній не имѣютъ права облагать торговцевъ никакими сборами собственно за право торговли, и на этомъ основаніи циркуляромъ Министра Внутреннихъ Дѣлъ 27 Окт. 1869 г. Губернаторамъ разъяснено, что во владѣльческихъ городахъ, мѣстечкахъ и селеніяхъ не могутъ болѣе имѣть мѣста существовавшіе въ прежнее время торговые сборы въ пользу владѣльцевъ».

Приведенныя соображенія невольно подкупаютъ въ пользу мнѣнія, которое высказываетъ Сенатъ, но тѣмъ не менѣе нельзя не замѣтить, что это положеніе нельзя считать правильнымъ съ той точки зрѣнія, которую мы проводимъ на чиншевыя правоотношенія. Если мы обратимся къ историческимъ даннымъ, то увидимъ, что чиншевикъ не могъ извлекать никакихъ выгодъ, т. е. производить продажу и т. п., но что это принадлежало исключительно владѣльцу, и за разрѣшеніе чиншевику производить того или другого рода торговлю слѣдовали въ пользу владѣльца особые платежи. Подтвержденіемъ этого находится много историческихъ данныхъ у г. *Незабитовскаго*[1]), причемъ нелишне обратить вниманіе на тѣ условія, на которыхъ графъ Янъ Ходкевичъ дозволилъ поселеніе раскольникамъ въ своей маетности Чернобылѣ, приведенныхъ у г. Незабитовскаго [2]).

Налоги за право торговли представляли весьма большое разнообразіе во владѣльческихъ городахъ.

«Кромѣ чиншевыхъ платежей, жители владѣльческихъ

---

[1]) «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи въ Западныхъ губерніяхъ». Кіевъ 1883 г. стр. 55.

[2]) Тамъ-же, стр. 56—60.

городовъ, говоритъ г. *Абрамовъ* [1]), обложены въ пользу владѣльцевъ, какъ это ни странно, настоящими налогами, частью вполнѣ аналогичными съ государственными налогами, частью такими, подобныхъ которымъ не взыскивается ни въ одномъ государствѣ, кромѣ развѣ государствъ Африки».

«Въ Бердичевѣ, напримѣръ, они представляютъ собою 28 наименованій. Налогами этими обложено буквально все, что только можетъ подлежать обложенію, и даже то, съ чего, казалось-бы, никакъ нельзя взыскивать налоговъ. Положительно каждый видъ имущества жителей и каждое ихъ дѣйствіе обложены налогомъ. И такъ какъ эти налоги падаютъ преимущественно на предметы потребленія, то они ложатся не только на постоянныхъ жителей города, пользующихся владѣльческою землею, но и на каждаго посторонняго потребителя. Такимъ образомъ владѣльцы городовъ фактически пользуются правомъ, которое вездѣ принадлежитъ исключительно государству, облагать налогами, въ предѣлахъ извѣстной территоріи, всѣхъ постоянно или временно пребывающихъ на ней».

«Налоги эти возникли изъ тѣхъ безправія и неурядицы, которыя царили при польскомъ владычествѣ, когда сильный человѣкъ могъ дѣлать все, что ему угодно, а слабый не могъ нигдѣ найти защиты и помощи. Пользуясь своей силой, польскіе и южнорусскіе магнаты забирали въ свои руки города и мѣстечки или отдавали подъ ихъ основаніе захваченныя въ свою собственность свободныя земли и присвоивали себѣ право неограниченнаго обложенія населенія налогами. Впослѣдствіи, съ присоединеніемъ Западнаго края къ Россіи, налоги эти были утверждены рѣшеніями Сената по возникавшимъ спорамъ между

---

[1]) «Нѣкоторыя особенности нашихъ поземельныхъ отношеній». От. Зап. 1883 г. кн. XI стр. 20 и слѣд.

жителями и владѣльцами разныхъ городовъ, какъ основанные на «добровольномъ» согласіи первоначальныхъ поселенцевъ; недовольнымъ сборами было предоставлено право выселенія изъ городовъ, а владѣльцамъ право требовать высылки неплательщиковъ. Для характеристики сборовъ, взимаемыхъ съ жителей владѣльческихъ городовъ въ пользу владѣльцевъ, укажемъ на сборы, существующіе въ Бердичевѣ. Здѣсь взимается въ пользу владѣльцевъ (графини Тышкевичъ, княгини Чарторійской и прусско-подданныхъ бр. Іенни)—съ убоя скота, съ продажи заграничнаго вина, свѣчей, дрожжей, дегтя и смолы, съ кирпичныхъ заводовъ, съ выдѣлки крупы на домашнихъ заводахъ для мелочной продажи, съ трактировъ, «лядовое» и «торговое» со всѣхъ привозимыхъ товаровъ, независимо отъ того съ каждой лошади и вола, запряженныхъ подъ товары, а также съ продавца и покупщика при продажѣ товаровъ съ возовъ, со стекла, бондарской и гончарной посуды, гонта, угольевъ и со всѣхъ барышниковъ вообще, чѣмъ бы они не промышляли. Въ другихъ городахъ существуютъ еще и другіе виды сборовъ, напр. «мостильный», «рогатковый», «копытковый», «каменный», «дышловый», «въѣздной», «полѣнный» и др... Владѣльцы берутъ сборы при возведеніи каждой новой постройки, при молотьбѣ хлѣба, при открытіи промышленнаго или торговаго заведенія и т. д... Въ нѣкоторыхъ мѣстахъ въ пользу владѣльца отправляется издѣльная повинность. Прежде существовали еще особые сборы натурою—зерномъ и живностью, замѣненные нынѣ денежными сборами. Кромѣ всего этого, владѣльцы имѣютъ права монополіи на торговлю спиртными напитками; бердичевское населеніе, напримѣръ, имѣетъ право покупать спиртные напитки только у владѣльцевъ или у тѣхъ лицъ, кому владѣльцы уступятъ свое право. На сторонѣ покупать позволяется только опредѣленное крайне малое количество напитковъ. Какъ велики доходы владѣльцевъ городовъ и какъ

значительны платежи жителей, можно видѣть изъ того, что Бердичевъ приноситъ своимъ владѣльцамъ около 80000 р. сер. Положеніе жителей мѣстечекъ ничѣмъ не отличается отъ положенія обитателей владѣльческихъ городовъ, кромѣ того, что чиншевые платежи первыхъ за земли значительно выше».

«Такимъ образомъ, обитателямъ владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, платящимъ значительные государственные и общественные налоги, приходится еще уплачивать въ пользу владѣльцевъ громадные сборы, которые ложатся страшной тяжестью на экономическое состояніе населенія, такъ какъ опутываютъ буквально всякое проявленіе его дѣятельности. Неудивительно поэтому, что во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ царитъ ужасная бѣдность, подобной которой нельзя встрѣтить ни въ какомъ уголкѣ Россіи и которую невозможно даже ясно представить себѣ, не видавъ ее собственными глазами».

Такое положеніе чиншевиковъ, хотя и было весьма печальное, но право взиманія разныхъ сборовъ обусловливалось главнымъ образомъ тѣмъ, съ одной стороны, что твердо держалась идея—признанія собственности земли за владѣльцемъ, а съ другой стороны—неизмѣняемостью чиншевой платы, которая никогда не выражала собою доходности имѣнія, чѣмъ и отличалась отъ наемной платы, какъ выразительницы доходности имѣнія. Права владѣльца земли на торговлю признавались вездѣ. Рѣшеніе Общаго Собранія [1]), которое послужило Гомельскому съѣзду къ воспрещенію еврею *Шклярову* торговать въ лавкѣ, открытой имъ въ своемъ домѣ въ м. Вѣткѣ, принадлежащемъ помѣщику Станевичу, касалось этого вопроса, но не въ отношеніи Западныхъ губерній, а Петербургской. *Княгиня Бѣлосельская- Бѣлозерская хöдатайствовала о недозволеніи разнос-*

---

[1]) Сбор. рѣш. Общаго Собранія т. 1 № 225.

чикамъ продавать на принадлежащемъ ей Крестовскомъ островѣ разнаго рода съѣстные припасы. Вотъ разсужденія Сената.

«Имѣя въ виду, что на основаніи § 9 Высочайше утвержденнаго въ 22 день Декабря 1833 г. положенія о присоединеніи къ С.-Петербургской столицѣ дачъ, мѣстъ и острововъ, въ округѣ оной находящихся, владѣльцамъ сихъ дачъ и острововъ предоставлено пользоваться всѣми прежними ихъ правами въ отношеніи перевозовъ, рыбной ловли и мелочной торговли на ихъ земляхъ въ лавкахъ и на лоткахъ, О. С-ніе Прав. Сената находитъ, что, за силою сего Высочайшаго положенія и 393 ст. X т. Св. Зак. Гражд. изд. 1842 г., княгиня Бѣлосельская-Бѣлозерская имѣетъ полное право недопускать торговцевъ съѣстныхъ припасовъ производить на принадлежащемъ ей Крестовскомъ островѣ продажу оныхъ въ разносъ, безъ особаго отъ нея дозволенія; хотя же товары этого рода, по смыслу 266, 315 и 318 ст. т. XI Св. Уст. Торг. изд. 1842 г., принадлежатъ къ предметамъ свободной для всѣхъ состояній торговли, однако въ тѣхъ же статьяхъ постановлено, что продажа жизненныхъ припасовъ и другихъ сельскихъ продуктовъ изъ возовъ, судовъ и лодокъ допускается только на торгахъ, рынкахъ и ярмаркахъ. По симъ соображеніямъ, признавая ходатайство княгини Бѣлосельской-Бѣлозерской объ отмѣнѣ распоряженій здѣшней городской полиціи, по которому разносчикамъ фруктовъ, овощей, рыбы и другихъ съѣстныхъ потребностей разрѣшено торговать оными на Крестовскомъ островѣ, безъ всякаго отъ владѣлицы препятствія, вполнѣ справедливымъ, О. С-ніе Сената, опредѣляетъ: означенное распоряженіе отмѣнить и вмѣстѣ съ тѣмъ поручить С.-Петербургскому Воен. Ген.-Губернатору принять мѣры къ неослабному со стороны полиціи наблюденію, чтобы лица, коимъ княгиня Бѣлосельская-Бѣлозерская предоставляетъ исключительное право торговли на

Крестовскомъ островѣ, въ производствѣ оной отнюдь не отступали отъ установленныхъ въ законѣ правилъ».

Рѣшеніе это состоялось 30 Мая 1846 года. И нельзя не заявить, что оно вполнѣ правильно, такъ какъ оно построено на уваженіи къ силѣ и значенію тѣхъ правилъ, которыя были дарованы собственникамъ дачъ. Правда, тогда не были еще изданы правила о разрѣшеніи торговли во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ, но является вопросъ, правильно ли это? Возможно ли правила общія или спеціальныя распространять на тѣхъ, которыхъ права основаны на договорѣ? Вѣдь чиншевикъ, вступая въ соглашеніе съ собственникомъ, принималъ на себя обязанность не заводить торговли безъ разрѣшенія владѣльца. Разъ это чиншевику не было разрѣшено, то это значитъ, что, пока существуютъ чиншевыя отношенія, должны функціонировать и тѣ договорныя отношенія, которыя существовали и которыми обусловливался размѣръ чинша, и это должно быть до тѣхъ поръ, пока эти правила всѣ не будутъ разрушены. Но Сенатъ не примѣнилъ этого положенія. Здѣсь онъ не желаетъ быть себѣ послѣдовательнымъ, т. е. признавать чиншевое право въ первобытномъ его видѣ, и дѣлаетъ онъ это, какъ намъ кажется, единственно потому, что если придерживаться ему этого воззрѣнія, то это было-бы невыгодно для чиншевиковъ, и наоборотъ, онъ идетъ по противоположной логикѣ, гдѣ это выгодно для чиншевика. И въ самомъ дѣлѣ, тамъ, гдѣ законъ нашъ недопускаетъ чиншевыхъ отношеній, въ силу словеснаго договора, послѣ 1840 г., тамъ Сенатъ выдвигаетъ *обычай* и вполнѣ игнорируетъ общіе законы страны потому, что такое примѣненіе закона было бы невыгодно для чиншевика. Здѣсь же, гдѣ нужно было бы для послѣдовательности примѣнить именно старые законы, которые признавали правильность воспрещенія торговли чиншевику, то этого ужь здѣсь Сенатъ не дѣлаетъ. Но спрашивается, отчего же теперь при обсужденіи этихъ чиншевыхъ правъ примѣняется уже

новый законъ, идущій прямо въ разрѣзъ съ прежде дѣйствовавшимъ? Вѣдь законъ новый не можетъ же разрушить прежде установленныхъ правоотношеній? А между тѣмъ, не смотря на то, что онѣ такъ ясно и просто установлены, Сенатъ уничтожаетъ въ силу законовъ позднѣйшихъ то, что было создано гораздо раньше, что должно существовать неизмѣнно, непоколебимо по теоріи тогоже Сената. Въ этомъ нельзя не видѣть самопротиворѣчія, а также и того, что Сенатъ создаетъ одной рукой, то, что другой онъ разрушаетъ. Съ нашей точки зрѣнія на чиншевыя правоотношенія въ томъ положеніи, которое проводитъ Сенатъ въ отношеніи торговли, нѣтъ ничего удивительнаго. Если правительство нашло нужнымъ воспретить обложеніе чиншевиковъ извѣстной повинностью за право торговли, то это даже послѣдовательно, такъ какъ мы никогда не отрицали права распространять на присоединенныя губерніи общихъ узаконеній и не признавали неизмѣняемости чиншевыхъ отношеній и платы чиншевой. Мы видѣли, что эти отношенія могли мѣняться. Мы доказывали въ этихъ отношеніяхъ полную примѣнимость русскихъ законовъ въ Западныхъ губерніяхъ. Мы не признавали, чтобы Западныя губерніи были присоединены съ цѣлью сохраненія ихъ нравовъ, обычаевъ и т. п. А если это такъ, то мы и признаемъ рѣшеніе по настоящему вопросу съ нашей точки зрѣнія вполнѣ правильнымъ и законнымъ, какъ имѣющее цѣлью общій законъ Имперіи распространить на Западныя губерніи, а всѣ тѣ положенія, гдѣ проводится мысль о сохраненіи обычаевъ и законовъ старины, мы признаемъ вполнѣ неосновательными и противорѣчащими тому принципу, который положенъ въ основу присоединенія края и который долженъ быть положенъ въ основу при разрѣшеніи вопросовъ о чиншевыхъ правоотношеніяхъ.

V. Гдѣ можетъ быть учреждено чиншевое владѣніе?

Почти во всѣхъ рѣшеніяхъ, гдѣ Кассаціонный Сенатъ развиваетъ свою общую теорію чиншеваго права, онъ говоритъ объ этомъ правѣ въ *городахъ и мѣстечкахъ* (1877 г. №№ 109, 111—114, 118 и 119). Эта мысль повторяется при изложеніи различныхъ положеній. Такъ, напримѣръ, эта мысль повторена, когда Сенатъ развиваетъ правило, чѣмъ устанавливались чиншевыя правоотношенія (1877 г. № 109 и др.), а равно и тамъ, гдѣ онъ говоритъ о признаніи чиншеваго права въ Западномъ краѣ какъ до, такъ и послѣ присоединенія его къ Имперіи (1877 г. №№ 109, 110, 112, 113, 119).

«Въ этомъ видѣ, заявляетъ Сенатъ, чиншевое право жителей *городовъ* и *мѣстечекъ* въ Западныхъ губерніяхъ признавалось по мѣстнымъ законамъ этихъ губерній а, нынѣ признается сохранившимъ свою силу и не противно общему духу нашего законодательства» (1877 г. № 109).

Въ рѣшеніи № 111 за 1877 г. Сенатъ высказалъ два положенія: во 1-хъ, что «чиншевое пользованіе *въ мѣстечкахъ* устанавливалось *обыкновенно* особымъ договоромъ»... Это положеніе не повторяется въ другихъ рѣшеніяхъ Сената; а затѣмъ высказалъ, во 2-хъ, «нерѣдко заселеніе *мѣстечекъ* совершалось безъ письменнаго акта». Это положеніе повторяется и въ другихъ рѣшеніяхъ (№№ 109, 112—114 и 119).

Изъ этого видно, что Сенатъ установилъ, на основаніи приведенныхъ имъ историческихъ данныхъ, что мѣстами для селенія чиншевиковъ были *города* и *мѣстечки*, причемъ словесные договоры могли быть совершаемы лишь въ мѣстечкахъ, но не городахъ.

Таковъ былъ взглядъ Сената до 1882 года. Съ этого времени Сенатъ [1]) находитъ чиншевиковъ въ селахъ, де-

---

[1]) Рѣш. 1882 г. № 107.

ревняхъ и т. п., такъ что съ этого времени вопросъ этотъ для Сената дѣлается безразличнымъ. Такое послѣднее заключеніе Сената нельзя признать правильнымъ.

Этому мнѣнію, намъ кажется, до нѣкоторой степени способствовало воззрѣніе г. *Пихно*, высказанное въ 1877 году [1]). Но противъ этого взгляда собственно и вооружился г. *Незабитовскій* [2]). «Находя неправильнымъ отнесеніе шляхетскаго и крестьянскаго владѣнія къ сельскому, г. Пихно, высказанное въ 1877 году кассаціонными рѣшеніями понятіе чиншеваго права, распространилъ на чиншевыя отношенія за предѣлами городовъ и мѣстечекъ, и эта мысль и послужила основой для судовъ и Сената къ признанію чиншевыхъ отношеній за предѣлами городовъ и мѣстечекъ». Тѣ источники, на которые ссылается Сенатъ въ своихъ рѣшеніяхъ, и именно рѣшенія Общаго Собранія и мнѣнія Государственнаго Совѣта, не могутъ однако подтвердить это положеніе Сената, такъ какъ во всѣхъ тѣхъ рѣшеніяхъ, на которыя сдѣлана ссылка, вездѣ имѣлись дѣла по спорамъ въ мѣстечкахъ и городахъ, и въ нихъ единственно послѣдовательно проводилась мысль, что и послѣ 1840 г., т. е. послѣ отмѣны законовъ, дѣйствовавшихъ въ присоединенномъ краѣ, а именно Литовскаго Статута и всѣхъ на основаніи его «или въ дополненіе къ оному изданнымъ Сеймовыхъ Конституцій и иныхъ постановленій [3])», чиншевое владѣніе должно оставаться въ силѣ и именно то, которое основано на актахъ и документахъ. Но независимо отъ этого выводъ, высказанный Сенатомъ, неоснователенъ съ точки зрѣнія нашего законодательства. Высочайше утвержденное 31 Мая 1852 года мнѣніе Госу-

---

[1]) «О чиншевомъ владѣніи» Жур. Гр. и Уг. пр. 1877 г. кн. V стр. 153.

[2]) «Замѣчанія по вопросу о чиншевомъ владѣніи» стр. 4.

[3]) Полн. Собр. Зак. 25 Іюня 1840 г. № 13591 п. 1.

дарственнаго Совѣта [1]) въ двухъ пунктахъ указываетъ, какъ слѣдуетъ совершать акты въ Западныхъ губерніяхъ, причемъ говорится лишь такимъ образомъ: «Въ Западныхъ губерніяхъ во владѣльческихъ *городахъ* и *мѣстечкахъ*» (п. I § 1); тоже самое повторяется и въ § 2 п. I, а во II говорится: «объявить жителямъ *владѣльческихъ городовъ* и *мѣстечекъ* Западныхъ губерній, чтобы тѣ изъ нихъ, кои имѣютъ въ вышеупомянутыхъ городахъ и мѣстечкахъ во владѣніи своемъ»... Мы имѣли случай уже объяснять, что § 1 п. I этого Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта предусматриваетъ чиншевыя правоотношенія, а законъ, какъ оказывается, ихъ усматриваетъ лишь въ городахъ и мѣстечкахъ. Намъ не приходилось встрѣчать разрѣшенія этого вопроса въ кассаціонныхъ рѣшеніяхъ, такъ какъ Сенатъ никогда его не ставилъ, а признавалъ лишь за фактъ. Въ Одесской Судебной Палатѣ въ нѣсколькихъ рѣшеніяхъ этотъ вопросъ ставился прямо и вѣроятно получитъ скоро то или другое разрѣшеніе въ кассаціонной практикѣ, такъ какъ нѣсколько дѣлъ, гдѣ именно этотъ вопросъ былъ обслѣдованъ, обжалованы Сенату. Соображенія Палаты по этому вопросу крайне интересны, а потому мы ихъ и приводимъ здѣсь, при этомъ считаю нужнымъ замѣтить, что по всѣмъ почти дѣламъ они были почти одни и тѣже.

«Что же касается земель, расположенныхъ внѣ городской или мѣстечковой округи и всецѣло относящихся къ пустопорожнимъ или фольварковымъ окрестностямъ помѣщичьихъ усадьбъ, то по отношенію къ нимъ кардинальные законы 1768 г. (въ ст. XVIII) установили особый способъ эмфитевтическаго пользованія, заключавшійся въ томъ: а) что лицо, получающее такое право на срокъ или наслѣдственно, обязывалось предъ вотчинникомъ: либо взносить за это

[1]) Пол. Собр. Зак. 31 Мая 1852 г. № 26322. «*О домашнихъ сдѣлкахъ въ нѣкоторыхъ мѣстечкахъ Западныхъ губерній на переходъ недвижимыхъ имѣній отъ одного лица къ другому*».

условленную формальною записью ежегодную плату, либо отбывать ему какія либо услуги, кромѣ барщины. б) Что такой эмфитевтъ, если онъ принадлежалъ къ числу заграничныхъ выходцевъ, по истеченіи трехлѣтняго пребыванія въ чужомъ имѣніи, пріобрѣталъ права природнаго польскго подданнаго; и в) что право на подобное пользованіе, если оно было законнымъ порядкомъ предоставлено, оставалось ненарушимымъ, не касаясь впрочемъ устройства на той землѣ *пропинаціи* (питейнаго дохода), которая всегда и вездѣ составляла неприкосновенную собственность вотчинника имѣнія и могла быть отдаваема имъ въ аренду по особымъ записямъ (8 арт. VIII разд. Лит. Стат.). Въ дѣйствительности того, что чиншевое пользованіе чужою недвижимостью допускалось прежними узаконеніями только въ мѣстечкахъ и владѣльческихъ городахъ и не могло распространяться на земли, не входившія въ ихъ округи, убѣждаютъ: съ одной стороны — самое изданіе приведенныхъ выше кардинальныхъ законовъ 1768 года, въ которомъ, очевидно, не было бы никакой надобности, если бы чиншевое владѣніе, весьма немногимъ отличающееся отъ эмфитевтическаго, въ одинаковой степени и вполнѣ безпрепятственно могло быть учреждаемо помѣщиками и въ фольварковыхъ ихъ земляхъ, а съ другой — цѣль, руководившая литовскимъ правительствомъ при введеніи чиншеваго пользованія, которая, согласно § 8 арт. 29 разд. I Лит. Стат., состояла исключительно въ томъ, чтобы содѣйствовать упроченію благосостоянія помѣстнаго дворянскаго сословія и могла быть достигнута только умноженіемъ количества скученныхъ заселенныхъ мѣстъ, дававшихъ вотчиннику, по самому устройству своему, не одинъ лишь чиншевой доходъ, но и всякіе иные допускавшіеся тогда сборы, какъ, напримѣръ, торговый, пропинаціонный, роговой, очковой и т. д. Эта же забота литовскаго законодательства о процвѣтаніи дворянъ-землевладѣльцевъ въ ущербъ прочимъ подданнымъ, простиравшаяся, какъ видно изъ 26 и 30 арт. III разд., 8 арт. VII

разд., 8 и 9 арт. VIII разд. и 27 арт. IX разд. Лит. Ст. и конституцій 1496 и 1635 годовъ, до того, что никто изъ другихъ сословій не имѣлъ возможности: ни пріобрѣтать помѣщичьей земли въ собственность, ни даже пользоваться ею безъ дозволенія и согласія вотчинниковъ, выраженныхъ въ особо установленномъ для сего порядкѣ (41 арт. III разд. и 1 арт. VII разд.),—служитъ лучшимъ доказательствомъ и тому, что земли, внѣ городской и мѣстечковой округъ расположенныя, были совершенно свободны отъ дѣйствія обычая, о которомъ говорятъ § 8 арт. 29 разд. I Лит. Ст. и кассаціонныя рѣшенія 1877 г. за №№ 139—141 и который состоялъ въ заключеніи словесныхъ сдѣлокъ о чиншевомъ правѣ на землю, въ предѣлахъ городовъ и мѣстечекъ находившіяся.

Такимъ образомъ изъ всего вышеизложеннаго вытекаютъ слѣдующіе конечные выводы: 1) что чиншевое пользованіе по письменнымъ актамъ или словеснымъ договорамъ могло обнимать собою только земли, входящія въ составъ мѣстечекъ и владѣльческихъ городовъ съ ихъ округами. 2) Что для земель пустопорожнихъ или фольварковыхъ установленъ былъ въ 1768 г. особый видъ возмезднаго пользованія на эмфитевтическомъ правѣ, которое предоставлялось не иначе какъ формальною записью, совершенною по всѣмъ правиламъ конституціи 1588 г. 3) Что какъ тотъ, такъ и другой видъ пользованія могли распространяться по первоначальнымъ соглашеніямъ лишь на тѣ земли, о которыхъ шла рѣчь при самомъ возникновеніи договора, такъ что всякое измѣненіе условій въ этомъ собственно смыслѣ требовало заключенія новой сдѣлки, при которой прежняя теряла уже всякое дѣйствительное для сторонъ значеніе; и 4) что удаленіе чиншевика или эмфитевта прежде срока условія съ занимаемой ими земли, а равно измѣненіе размѣра вносимой ими за сіе вотчиннику платы всецѣло зависѣли отъ Верховной Власти и, помимо ея, не могли быть дѣлаемы собственникомъ имѣнія».

Нѣсколько подобныхъ дѣлъ Одесской Судебной Палаты находится уже въ архивѣ на храненіи [1]), стороны, такъ сказать, подчинились воззрѣніямъ Палаты. Но по нѣкоторымъ дѣламъ, какъ я замѣтилъ, принесены кассаціонныя жалобы. Какъ отнесется къ этому взгляду Сенатъ, покажетъ время. Но мы указываемъ на это лишь какъ на тѣ факты, которые представляетъ жизнь.

Строго говоря, мы не имѣемъ достаточно историческихъ данныхъ опровергнуть чиншевыя правоотношенія въ селахъ. Вѣрно однако только то, что первоначально, дѣйствительно, чиншевыя отношенія возникали въ городахъ и мѣстечкахъ. Сюда по преимуществу и первоначально приходили люди, желающіе селиться на чужихъ мѣстностяхъ. Но само собой понятно, что современемъ населившіе эти мѣста вольные люди начали идти за предѣлы города и мѣстечка и селиться въ селеніяхъ и деревняхъ. Это факты, которые отрицать едвали возможно. Способъ возникновенія чиншеваго права, какъ описываетъ г. *Абрамовъ* [2]), вполнѣ служитъ подтвержденіемъ того, что чиншевики были не только въ городахъ, мѣстечкахъ, но и селахъ [3]).

---

[1]) Смотри дѣла VI стола Одесской Судебной Палаты.

[2]) Отечествен. Записки, книга XI за 1883 г. стр. 6.

[3]) Въ Декабрѣ мѣсяцѣ 1885 г. въ Одесской Судебной Палатѣ полученъ указъ Сената, гдѣ весьма подробно разсматривается этотъ вопросъ. Соображенія Сената весьма важны, а потому мы ихъ и приводимъ:

«Выраженное Судебною Палатою, по поводу настоящаго дѣла, сомнѣніе относительно самаго существованія чиншеваго права въ *селеніяхъ* юго-западнаго края вызвано, очевидно, тѣмъ обстоятельствомъ, что въ дѣйствовавшихъ тамъ законахъ польскихъ и литовскихъ не содержится какихъ либо опредѣленныхъ правилъ ни о существѣ вѣчно-чиншеваго права владѣнія, ни о порядкѣ его пріобрѣтенія. Но, какъ уже указывалось и Прав. Сенатомъ, чиншевыя отношенія, независимо отъ привиллегій, установлялись въ силу договорнаго соглашенія между землевладѣльцами и поселянами, на основаніи обычаевъ, издавна дѣйствовавшихъ въ польскихъ и литовскихъ владѣніяхъ (рѣш. Сената

VI. Чиншевыя правоотношенія, возникшія послѣ 1840 года.

Кассаціонный Департаментъ Сената, выясняя историческое происхожденіе чиншеваго права, не обмолвился однако ни единымъ словомъ въ отношеніи вопроса: ***покровительствуется-ли нашимъ закономъ чиншевое пользованіе***

1877 г. №№ 109, 111 и др.). Обычаи эти сложились преимущественно подъ вліяніемъ началъ тевтонскаго (нѣмецкаго) права, занесенныхъ въ предѣлы польскаго королевства иностранными поселенцами. Источники этого права, носившаго названія права магдебургскаго, саксонскаго, хелминскаго и т. п., не имѣли, сами по себѣ, силы закона, но въ виду ихъ примѣненія въ самой жизни, изъ нихъ дѣлались переводы и извлеченія на польскомъ языкѣ, въ разнообразныхъ редакціяхъ. Въ ряду ихъ особенною извѣстностью пользовалась книга, составленная въ 17 вѣкѣ, на основаніи началъ Магдебургскаго права, подъ названіемъ «Порядокъ» (пол. соб. зак. т. VI № 4319) и служившая самымъ распространеннымъ практическимъ руководствомъ, такъ что до послѣднихъ дней существованія Польши на нее ссылались, при рѣшеніи дѣлъ, суды польскіе, литовскіе и даже малороссійскіе. Изъ помѣщенныхъ въ этой книгѣ правилъ о наймѣ земель и чиншѣ, вошедшихъ также въ составъ особаго сборника, составленнаго въ 1743 г., по распоряженію правительства (ук. 28 Авг. 1728 г. П. С. З. т. VIII № 5324) подъ названіемъ «права, по которымъ судится малороссійскій народъ» (гл. XV), нельзя не усмотрѣть, что, кромѣ обыкновенныхъ формъ временнаго и зависимаго найма земли, признавалось и наслѣдственно-чиншевое право пользованія, которое могло быть осуществляемо наемщикомъ совершенно самостоятельно, какъ право вещное. Такое право называлось эмфитевтическимъ, а указаніе на лежащія въ его основѣ начала поземельныя встрѣчается, между прочимъ, и въ приводимомъ Судебною Палатою кардинальномъ законѣ 1768 г., именно въ словахъ: «эмфитевзисъ, какъ онъ описанъ въ правѣ» (тевтонскомъ) отчасти подъ вліяніемъ тѣхъ же поземельныхъ началъ, отчасти же независимо отъ нихъ, въ силу мѣстныхъ хозяйственныхъ условій, въ юго-западномъ краѣ издавна распространено было обыкновеніе, что, для привлеченія рабочихъ рукъ, на земли, или въ видѣ вознагражденія за прежніе труды, землевладѣльцы отдавали поселянамъ не только во временное и зависимое (прекарное), но и въ потомственное и безповоротное владѣніе поля, сѣнокосы, или иныя угодья, подъ условіемъ платежа чинша, размѣръ коего устанавливался опредѣленной суммою, или указаніемъ на обычай,—какъ видно, наприм., изъ множества частныхъ актовъ XVIII в., напечатанныхъ Высочайше учрежденною при

землею, возникшее послѣ обнародованія указа 25 Іюня 1840 года о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ общихъ законовъ Имперіи?

Г. Змирловъ [1]), разсмотрѣвъ статьи нашего дѣйствующаго законодательства въ отношеніи пользованія недвижимымъ имуществомъ (420, 1692, 1693, 1011, 514 ст. 1 ч. X т.), дѣлаетъ слѣдующее заключеніе: «Такимъ образомъ изъ этихъ указаній закона явствуетъ, что собственнику не дозволяется уступать на вѣчныя времена своего права владѣнія, пользованія и распоряженія съ оставленіемъ за собою и своими наслѣдниками одного права на оброкъ. Слѣдовательно, чиншевое пользованіе землею допущено на-

---

Кіевскомъ, Волынскомъ и Подольскомъ Генералъ Губернаторѣ коммисіею въ «Архивѣ юго-западной Россіи» (ч. 6 т. II №№ 19, 104, 107, 128, 197 и др). Прямыя указанія на существованіе въ юго-западномъ краѣ чиншеваго права содержатся и во многихъ узаконеніяхъ, изданныхъ по присоединеніи означеннаго края къ Россіи: такъ, въ указѣ 1796 г. упоминается о «*чиншевой шляхтѣ*». (П. С. З. т. XXIII № 17469); въ указѣ 31 Окт. 1831 г., къ разряду осѣдлыхъ однодворцевъ причислены живущіе «*на чиншъ или оброкъ*» на земляхъ помѣщичьихъ (П. С. З. т. VI № 4869) и др.; а въ послѣдніе годы изданы и особыя правила судопроизводства по дѣламъ о вѣчно-чиншевомъ владѣніи (Собр. узак. 1878 г. № 158, 1882 г. № 444 и прилож. къ прим. ст. 1400 Уст. Гр. Суд. изд. 1883 г.). Изложенныя соображенія служатъ достаточнымъ основаніемъ къ устраненію указаннаго выше сомнѣнія, но, вмѣстѣ съ тѣмъ, приводятъ также къ заключенію, что, въ виду разнообразія самыхъ формъ земельныхъ отношеній въ западномъ краѣ Имперіи, право вѣчно-чиншеваго владѣнія не должно быть смѣшиваемо не только съ аграрнымъ правомъ, возникающихъ изъ договора срочнаго найма, какъ это указывалось и прежде Прав. Сенатомъ (рѣш. 1877 г. № 114 и др.), но и съ иными формами временнаго и поворотнаго пользованія землею, (possessio precaria), несомнѣнно существовавшими въ Западномъ краѣ, тѣмъ болѣе, что самое названіе «чинша» свойственно не однимъ лишь тѣмъ правамъ, которыя въ упомянутыхъ правилахъ «о порядкѣ судопроизводства» именуются «вѣчно-чиншевыми».

[1]) *Змирловъ.* «Какимъ порядкомъ должны быть совершаемы акты о переуступкѣ чиншевыхъ правъ отъ одного лица къ другому»? Жур. Гр. и Угол. пр. 1881 г. кн. 3 стр. 85.

шимъ закономъ и законно только въ тѣхъ случаяхъ, когда оно возникло въ Западномъ краѣ, при дѣйствіи польскихъ и литовскихъ законовъ; всякое же пользованіе землею на чиншевомъ правѣ, возникшее послѣ изданія и обнародованія Высочайшаго указа 25 Іюня 1840 года о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ, должно быть признано недѣйствительнымъ и непокровительствуемымъ нашими законами».

Подобныя же мнѣнія высказали и гг. *Пихно* [1]), *Малевскій* [2]), *Абрамовъ* [3]) *и Авторъ брошюры*: «*по вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиковъ*» [4]).

Это мнѣніе вышеприведенныхъ писателей имѣетъ себѣ подтвержденіе и въ § 6 Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государственнаго Совѣта [5]), гдѣ прямо проведена мысль о недѣйствительности актовъ, которые будутъ засвидѣтельствованы въ судахъ послѣ присоединенія края, хотя и по законамъ, прежде дѣйствовавшимъ въ присоединенномъ краѣ, но не допускаемымъ вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами. А такими актами являются именно договоры о чиншевыхъ правоотношеніяхъ. Не смотря на это, мы видимъ, что жизнь намъ представляетъ совершенно иное явленіе. Русскіе законы Свода не вдругъ могли проникнуть въ массу населенія и вытѣснить тѣ обычаи, на которыхъ держался тамошній строй жизни. Законы о невозможности безсрочной аренды и установленіе новыхъ чиншевыхъ правоотношеній оставались мертвою буквою,

---

[1]) «О чиншевомъ владѣніи» стр. 179.

[2]) *Малевскій*. «Къ вопросу о чиншевомъ правѣ». Жур. Гр. и Угол. пр. 1882 г., кн. 2 стр. 4.

[3]) *Абрамовъ*. Отеч. Записки стр. 6.

[4]) Брошюра «По вопросу объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиковъ», стр. 10 и 11.

[5]) Пол. Собр. Зак. 1846 г. Янв. 7, № 15597. «*О разрѣшеніи недоумѣній, встрѣченныхъ при исполненіи указа 25 Іюня 1840 г. о введеніи въ Западныхъ губерніяхъ въ дѣйствіе общихъ законовъ Имперіи*».

и, вопреки прямому запрещенію закона, чиншевое право продолжало развиваться и число чиншевиковъ продолжало все болѣе и болѣе рости, причемъ эти отношенія установлялись какъ письменными, такъ и словесными сдѣлками.

Статистика представляетъ слѣдующія данныя:

	до 1840 г.	послѣ 1840 г.
Въ Кіевской губ. было чиншевиковъ	9768	5955
» Волынской »	6370	5550
» Подольской »	11040	4569

«Такимъ образомъ, говоритъ г. *Абрамовъ* [1]), и послѣ 1840 года значительное число лицъ вступало съ землевладѣльцами въ сдѣлки на основаніи чиншеваго права и становилось въ ряды чиншевиковъ. Между тѣмъ, благодаря тому обстоятельству, что законъ не признавалъ за этими новыми чиншевиками никакихъ правъ и разсматривалъ ихъ какъ простыхъ арендаторовъ, ихъ положеніе оказалось крайне печальнымъ. Землевладѣлецъ относился къ нимъ какъ къ чиншевикамъ лишь до той поры, пока чиншевики не осушали болотъ имѣнія, не расчищали лѣса, не превращали дикихъ земель въ прекрасные нивы и луга; а разъ это было сдѣлано, онъ предлагалъ чиншевикамъ или платить увеличенный чиншъ, сообразно съ увеличенною доходностью и цѣнностью имѣнія, или очистить земли. Чиншевики, будучи вполнѣ увѣренными въ своихъ правахъ, понятное дѣло, не изъявляли согласія подчиниться предъявляемымъ имъ требованіямъ. Тогда землевладѣлецъ обращался къ суду съ просьбою о возстановленіи его нарушеннаго права владѣнія, и судъ, обязанный на основаніи закона разсматривать всѣхъ чиншевиковъ, явившихся послѣ 1840 года, какъ простыхъ арендаторовъ, которыхъ каждый землевладѣлецъ можетъ удалить изъ своего имѣнія, когда ему угодно, если между ними не заключено никакихъ письменныхъ условій, выдавалъ землевладѣльцу ис-

[1]) *Абрамовъ*. От. Зап. 1883 г. кн. XI стр. 7.

полнительные листы. Исполнительные листы приводились въ исполненіе обыкновенно силою, и чиншевики выселялись съ воздѣланной ими земли».

Ненормальность этихъ отношеній въ особенности усиливается съ 1861 года, этого великаго года въ исторіи русскаго землевладѣнія. Крестьянская реформа оказала, какъ показала жизнь, громадное вліяніе на чиншевыя правоотношенія. Вліяніе это на чиншевыя отношенія выразилось въ особенно рѣзкомъ проявленіи антагонизма между вотчинниками и чиншевиками, послѣдствіемъ котораго была масса судебныхъ чиншевыхъ дѣлъ [1]) и такія прискорбныя явленія, какъ выселеніе сотень душъ *Колковскихъ* чиншевиковъ [2]). Казалось бы, что почва для образованія новыхъ чиншевыхъ отношеній при такихъ условіяхъ совершенно исчезла, и нельзя было и помышлять о возникновеніи чиншевыхъ отношеній послѣ 1861 года.

«Но факты и здѣсь указываютъ на явленіе совершенно противное: обычай пустилъ глубоко свои корни; обычное юридическое воззрѣніе продолжало существовать и чиншевыя отношенія продолжали нарождаться. «Такія отношенія, говоритъ авторъ брошюры, получившія свое начало въ тотъ періодъ, когда всѣ условія жизни становились препятствіемъ на пути ихъ образованія, когда ничто не могло способствовать этому образованію, а напротивъ того несло имъ, казалось, вѣрную смерть, имѣютъ наиболѣе правъ къ своему признанію, а стало быть и къ обращенію ихъ въ права собственности. Такъ: гр. Браницкій въ 1877 г. уступилъ по договору участокъ земли въ своемъ имѣніи, сел. Зубаряхъ Васильковскаго уѣзда,

---

[1]) Въ судебной практикѣ Одесской Судебной Палаты изъ 90 дѣлъ о чиншевикахъ, производившихся до 1 Іюня 1884 года 65 были такія, въ которыхъ чиншевики указывали на начало нарушенія ихъ правъ на 1861 годъ.

[2]) Вся эта исторія подробно разсказана у г. Абрамова стр. 8 и 9.

крестьянину Харитону Яхновскому на чиншевомъ правѣ. Неужели, спрашивается, этотъ послѣдній можетъ быть лишонъ своего сознательнаго ему отчужденнаго права и пріобрѣтеннагополнымъ убѣжденіемъ въ его значеніи и силѣ»?

Какъ не печальны всѣ эти картины, но тѣмъ не менѣе судъ уже высказалъ свое безсиліе въ этомъ вопросѣ что либо нормировать. Да это собственно и не дѣло суда. Судъ можетъ лишь примѣнять законы, но не создавать и творить ихъ, когда ихъ нѣтъ. Здѣсь уже мѣсто законодательной власти придти на помощь тѣмъ правоотношеніямъ, которыхъ жизненность несомнѣнна, которыя постоянно себя даютъ чувствовать такими вопіющими процессами, обоюдно тяжелыми для тяжущихся сторонъ.

Сознаніе о ненормальности этихъ отношеній уже давно господствуютъ въ средѣ нашихъ государственныхъ людей; были попытки нормировать эти взаимныя отношенія и путемъ различныхъ административныхъ мѣръ, но всѣ попытки оказывались тщетными. Кіевскій Губернаторъ 29-го Апрѣля 1868 года циркулярно обратился къ мѣстной администраціи съ предложеніемъ склонить какъ владѣльцевъ, такъ и чиншевиковъ къ заключенію формальныхъ договоровъ, но эти мѣры не привели къ желанному успѣху [1]). «И неудивительно, говоритъ *Малевскій*, договоры письменные на основаніи общихъ законовъ могли быть только срочные, и чиншевики не могли примириться даже съ мыслью, чтобы ихъ право на землю было ограничено предѣлами времени; съ другой стороны менѣе уступчивые собственники крѣпко стояли на почвѣ формальной легальности».

И такъ нѣтъ сомнѣнія послѣ всего сказаннаго, что положеніе чиншевиковъ послѣ 1840 года, какъ заключившихъ условія письменныя съ владѣльцами земли, такъ и поселившихся безъ всякихъ актовъ, договоровъ, на осно-

---

[1]) *Малевскій*. Журн. Гражд. и Угол. Пр. 1882 г. Кн. 2, стр. 5.

ваніи одного только взаимнаго согласія или доброй воли сторонъ, не могутъ имѣть никакой прочности, такъ какъ они не могутъ имѣть судебной защиты, какъ акты, совершенные вопреки правиламъ, установленнымъ въ законѣ о срочности аренды.

Но прежде, чѣмъ перейти къ послѣднему вопросу нашего изслѣдованія, мы находимъ нужнымъ остановиться на чиншевыхъ правоотношеніяхъ Новороссійскаго края, гдѣ они признаются по рѣшеніямъ Кассаціоннаго Департамента Сената.

VII. О чиншевикахъ въ Новороссійскомъ краѣ.

«Чиншевое пользованіе, говоритъ Кассаціонный Департаментъ Сената, въ томъ видѣ, какъ оно установилось съ давнихъ временъ въ городахъ и мѣстечкахъ Западныхъ губерній, существуетъ и въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ *Новороссійскаго края*». (Кас. Р. 1877 г. № 119; 1878 г. № 163, 1880 г. № 147).

Высказавъ это общее положеніе, Сенатъ не указываетъ ни закона, ни источника, откуда эти свѣдѣнія имъ заимствованы. Но тѣмъ не менѣе изъ дѣла *Эрдели* (№ 163 за 1878 г. и № 147 за 1880 г.) видно, что тѣ отношенія, которыя Сенатъ называетъ чиншевыми, существовали уже въ мѣстечкѣ Мостовомъ еще и 15 Мая 1821 г., въ доказательство чего и былъ представленъ документъ [1]).

---

[1]) Въ обстоятельствахъ дѣла по поводу этого документа мы читаемъ слѣдующее: начинается документъ 15 Мая 1821 г., такъ: Владиміръ Эрдели, даю отъ себя отъ нынѣ впредь, кто послѣ меня будетъ русскаго вѣроисповѣданія, вольнопромышленникамъ, желающимъ поселиться въ заселяемомъ мною м. Мостовомъ на слѣдующихъ правилахъ. Затѣмъ, въ документѣ слѣдуютъ условія въ 28 пунктахъ, за ключающіяся въ томъ, между прочимъ, что всякій поселившійся въ м. Мостовомъ мѣщанинъ обязанъ имѣть свой собственный домъ, который составляетъ его собственность и по прошествіи пятилѣтней льготы, чиншъ за при-

Какъ возникло чиншевое правоотношеніе въ Новороссійскомъ краѣ, вообще мы не беремся сказать, но тѣмъ не менѣе изъ данныхъ, находящихся въ статьѣ г. *Хмѣльницкаго* [1]) «Экономическіе очерки Одесскаго уѣзда», мы можемъ заключить, что и здѣсь въ Новороссіи, подобно тому, какъ и въ Литвѣ, были однѣ и тѣже причины, вызвавшія появленіе чиншевиковъ.

«Исторія развитія чиншеваго владѣнія въ Одесскомъ уѣздѣ, говоритъ г. Хмѣльницкій, совершенно аналогична съ исторіей появленія чиншевиковъ въ Польшѣ и Литвѣ: по польскимъ законамъ, правомъ поземельной собственности пользовались только церковь да дворянство; поэтому, когда короли и магнаты въ интересахъ увеличенія доходовъ стали строить города и мѣстечки и приглашать туда разнаго рода промысловывъ и торговыхъ людей, то для привлеченія ихъ приходилось раздавать имъ земли, инымъ на условіи *срочныхъ оброковъ*, другимъ-же на условіи *вѣчнаго чинша*... Такимъ образомъ и возникъ классъ городскихъ и мѣстечковыхъ чиншевиковъ. Въ Одесскомъ уѣздѣ, гдѣ существуютъ только мѣстечковые чиншевики, послѣдніе возникли путемъ совершенно аналогичнымъ: такъ какъ поземельною собственностью во время крѣпостнаго права могло владѣть только дворянство, а въ помѣщичьихъ селеніяхъ чувствовалась нужда въ промысловыхъ и торговыхъ людяхъ, то дворянство начинаетъ привлекать въ свои помѣстья нужныхъ людей на условіяхъ *чиншеваго*

надлежащій владѣльцу *грунтъ*, на каковой есть постройка (п. 1) размѣръ этой платы опредѣленъ во 2 п. такимъ образомъ: за заѣздный домъ въ годъ 25 руб. а отъ погреба, къ какому бы дому не принадлежалъ по 5 руб. со всякаго торгующаго въ лавкѣ особо по 10 р. и отъ простаго дома, не занимающагося никакою коммерціею по 5 р. Условіе это подписано Владиміромъ Эрдели.

[1]) «Южанинъ» 1885 г. № 34. Г. *Хмѣльницкій* сообщенные имъ факты основываетъ на изслѣдованіяхъ статистичсскаго отдѣленія Херсонской Губернской Земской Управы.

владѣнія усадьбами. Подобно тому, какъ въ Польшѣ, владѣніе это устанавливалось «привилеями» (привиллегіями), такъ у насъ оно опредѣлялось особыми «кондиціями».

Изложенныя данныя о заселеніи Новороссійскаго края и образованіи мѣстечекъ, если такъ можно выразиться, являются голословными, такъ какъ мы не имѣемъ на это указаній въ источникахъ, но что именно такъ это было, то это не подлежитъ никакому сомнѣнію, такъ какъ начиная съ 1838 г. у насъ есть уже документальныя данныя для уясненія этого вопроса.

Генералъ-губернаторъ Новороссійскаго края и Бессарабской области вошелъ съ ходатайствомъ о дозволеніи каждому дворянину заводить въ вотчинахъ его мѣстечки и учреждать въ нихъ торги и ярмарки. Ходатайство это Губернаторъ мотивировалось тѣмъ, что такое разрѣшеніе, можетъ принести пользу, содѣйствуя къ большему развитію сельской промышленности и сбыту мѣстныхъ произведеній и не вредя по не близости разстояній промышленности городовъ.

Вслѣдствіе такого ходатайства 14 Ноября 1838 года послѣдовало Высочайше утвержд. мнѣніе Госуд. Совѣта «О дозволеніи учреждать мѣстечки въ помѣщичьихъ имѣніяхъ Новороссійскаго края и Бессарабской области [1])».

Эти Высочайше утвержденныя правила и составили приложеніе къ 1 прим. ст. 219 т: IX. Нужно однако замѣтить здѣсь, что все приложеніе состоитъ изъ трехъ отдѣловъ: I. *Правила объ учрежденіи мѣстечекъ въ губерніяхъ Новороссійскихъ и области Бессарабской.* II. *Положеніе о взаимныхъ отношеніяхъ владѣльцевъ и жителей въ принадлежащихъ частнымъ людямъ и обществамъ, мѣстечкахъ и городахъ Бессарабской области* и III. *Положеніе о взаимныхъ отношеніяхъ владѣльцевъ жителей принадлежащихъ имъ мѣстечекъ и городовъ Бессарабской области, которые не за-*

[1]) Пол. Собр. Зак. 1838 г., № 11746.

ключали добровольныхъ о томъ условій.—Всѣ эти три отдѣла имѣютъ совершенно различные историческіе источники. Высочайше утвержд. мнѣніе 14 Ноября 1838 г. послужило основаніемъ лишь первому отдѣлу, тогда какъ отдѣлу II-му послужило основаніемъ Высочайше утвержд. положеніе того же заглавія, что и отдѣлъ, изданый 1-го Іюня 1839 г. [1]), а для III отдѣла послужило Высочайше утвержд. положеніе того-же заглавія, что и изданное 21-го Ноября 1844 г. [2]).

Вслѣдствіе того, что всѣ эти три положенія Государственнаго Совѣта составили одно приложеніе къ одному и тому же примѣчанію, и выходитъ, что многіе при разрѣшеніи вопросовъ о мѣстечкахъ въ Новороссійскомъ краѣ примѣняютъ правила, изложенныя въ положеніи II-мъ и III-мъ. Такъ, напримѣръ, сдѣлалъ это отвѣтчикъ по дѣлу Эрдели [3]), ссылаясь на 5 п. III прил. къ 219 ст. т. IX зак. о сост. для опредѣленія размѣра чинша м. Мостовомъ (Ананьевскаго уѣзда). Такъ поступаютъ и многіе другіе, имѣющіе дѣла о чиншевомъ владѣніи. *Побѣдоносцевъ* же прямо заявляетъ, что въ Бессарабіи и Новороссійскомъ краѣ подобныя затрудненія разрѣшены уже въ 1844 г. законодательнымъ порядкомъ и изданными правилами о владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ [4]).

Но подобные пріемы и воззрѣнія положительно неправильны, такъ какъ нѣтъ никакого основанія распространить тѣ правила, которыя изложены въ двухъ положеніяхъ для Бессарабской области, и на Новороссійскій край. Это наше соображеніе, какъ нельзя лучше, можетъ быть подтверждено тѣми мотивами, которыми вызвано положе-

---

[1]) Пол. Соб. Зак. 1 Іюня 1839 г. № 12400.

[2]) Пол. Соб. Зак. 21 Нояб. 1844 г. № 18453.

[3]) Кассаціонныя рѣшенія 1880 года № 114.

[4]) *Побѣдоносцевъ.* Курсъ Гражд. Права, стр. 442.

ніе II; здѣсь сказано: «Для отвращенія споровъ и жалобъ, возникающихъ между владѣльцами и жителями городовъ и мѣстечекъ Бессарабской области отъ запутанности обоюдныхъ правъ, изъ грамотъ бывшихъ Молдавскихъ господарей и изъ мѣстныхъ обычаевъ выводимыхъ, представляется необходимымъ установить взаимныя ихъ отношенія на болѣе опредѣленное и твердое основаніе. Но, прежде рѣшительнаго о томъ постановленія, мы признали за благо, согласно мнѣнію Государств. Совѣта, предоставить упомянутымъ владѣльцамъ и жителямъ извѣстный срокъ, для добровольнаго между собою соглашенія, вслѣдствіе чего и поручено было Министерству Внутреннихъ Дѣлъ составить проэктъ положенія о порядкѣ заключенія добровольныхъ въ семъ отношеніи условій и о предметахъ, которые должны входить входить въ ссставъ оныхъ».

Это вступленіе не можетъ не вызвать того убѣжденія, что положеніе 1 Іюня 1839 г., составляющее второе положеніе приложеній къ 219 ст., является результатомъ желанія нормировать тѣ правоотношенія, которыя существовали тамъ по обычаямъ той мѣстности. Кромѣ того это положеніе спеціально говоритъ лишь о Бессарабіи, и ни единымъ словомъ не упоминаетъ о Новороссійскомъ краѣ. Положеніе Госуд. Совѣта 21 Ноября 1844 г. [1]), составляющее III положеніе въ приложеніи, имѣло цѣлью лишь дополнить узаконенія положенія 1 Іюня 1839 года правилами, непредусмотрѣнными тѣми законами.

И такъ единственный законъ, дающій намъ свѣдѣніе объ учрежденіи мѣстечекъ въ Новороссійскомъ краѣ это «Правила объ учрежденіи мѣстечекъ въ губерніяхъ Новороссійскихъ и области Бессарабской».

Эти правила состоятъ изъ 5 пунктовъ. Но для насъ имѣютъ значеніе только пункты 1-й и 2-й, которые

---

[1]) Пол. Соб. Зак. за № 18453.

до нѣкоторой степени касаются насъ занимающаго вопроса, т. е. указываютъ на способъ поселенія въ мѣстечкахъ, но тѣмъ не менѣе въ нихъ ничего нѣтъ о порядкѣ поселенія, на основаніи какихъ либо договоровъ и соглашеній, или кондицій.

А между тѣмъ не только до 1838 г., т. е. года изданія этого положенія, но и послѣ того мы встрѣчаемъ заселеніе мѣстечекъ въ Новороссійскомъ краѣ на основаніи кондицій. Вотъ содержаніе кондиціи мѣстечка *Покровскаго* Одесскаго уѣзда [1]), совершенной въ 1853 г. и засвидѣтельствованной въ Одесскомъ Уѣздномъ Судѣ 10 Декабря того же года, со внесеніемъ въ книгу актовъ подъ № 67 [2]); мы

[1]) Въ настоящее время это мѣстечко принадлежитъ г. Курису.

[2]) «Я, владѣлецъ... (такой-то), объявляю для всеобщаго свѣдѣнія, что въ м. Покровскомъ, состоящемъ въ Одесскомъ уѣздѣ, дозволяется водворяться на постоянное жительство всякаго племени и происхожденія свободнаго званія людямъ для торговой промышленности, законами каждому по званію его дозволенной,—на нижеслѣдующихъ условіяхъ, съ тѣмъ, что актъ сей, служа основаніемъ неприкосновенныхъ правъ каждаго, поселившагося въ м. Покровскомъ, для торговой промышленности, долженъ оставаться *на всегда* въ своей силѣ не измѣннымъ:

1) Всякій, кто пожелаетъ быть жителемъ м. Покровскаго, имѣетъ право поселиться въ ономъ и производить на свой счетъ постройку домовъ и другихъ зданій на отведенныхъ владѣльцемъ мѣстахъ.

2) Каждому поселенцу имѣетъ быть указано мѣсто для набивки камня на постройку и отведено мѣсто для сооруженія постройки безденежно.

3) Всѣ таковыя постройки должны быть произведены не иначе, какъ по планамъ, предварительно разсмотрѣннымъ и одобреннымъ владѣльцемъ.

4) Мѣста, отведенныя для постройки, должны быть мѣрою въ длину 20 саж. и въ ширину 15 саж.

5) Получившій таковыя мѣста вправѣ застраивать ихъ по собственному усмотрѣнію: домомъ, лавкою, погребомъ или оптовыми магазинами.

6) Произведенныя такимъ образомъ поселенцами постройки всѣ безъ изъятія составляютъ неотъемлемую ихъ собственность; а потому

приводимъ содержаніе этого договора въ томъ видѣ, какъ онъ помѣщенъ въ «*Матеріалахъ для оцѣнки земель Херсонской губерніи*» т. I ст. 53. Въ извлеченіи эти кондиціи помѣщены были въ «Одесскомъ Листкѣ» 1884 г. № 39 и «Южанинѣ» въ № 34 за 1884 г.

буде кто либо изъ нихъ пожелаетъ впослѣдствіи выселиться,—вправѣ все построенное имъ продать, или инымъ образомъ переуступить кому и какъ заблагоразсудитъ *по праву собственности*.

7) Владѣлецъ, отведя мѣсто для застроенія, не можетъ требовать его себѣ обратно, развѣ въ томъ случаѣ, когда поселенецъ не будетъ производить на ономъ никакой постройки, или, выстроивъ, оставитъ въ забвеніи и пріидетъ оная въ разрушеніе,—тогда владѣлецъ можетъ отвести оное для застроенія другому поселенцу.

8) Поселившіеся на семъ основаніи въ м. Покровскомъ пользуются въ ономъ правомъ промышленности, каждому по званію его закономъ дозволенной, какъ въ базарные, такъ и не въ базарные дни, но за таковое *право промышленности* обязаны платить владѣльцу: кто будетъ производить продажу товаровъ въ лавкахъ господскихъ — по взаимному согласію въ цѣнѣ съ владѣльцемъ, а въ собственныхъ и на открытыхъ противъ оныхъ мѣстахъ—по 28 р. въ годъ; а кто будетъ занимать особо отведенныя мѣста на базарныхъ площадяхъ (безъ чего никому производить продажу не дозволяется и не дѣлать безъ дозволенія выставокъ),—обязанъ платить владѣльцу по взаимному согласію, смотря по роду торговли и занимаемому мѣсту въ торговые дни.

9) Въ домахъ и оптовыхъ магазинахъ и возлѣ оныхъ, т. е. не въ указанныхъ торговыхъ мѣстахъ, продажа всякихъ товаровъ и хлѣба раздробительно воспрещается всѣмъ и каждому, а дозволяется только складъ въ оныхъ товаровъ и прочихъ продуктовъ.

10) Право продажи смолы въ раздробь остается за владѣльцемъ, а потому хозяевамъ домовъ и вообще жильцамъ м. Покровскаго запрещается раздробительная продажа оной безъ особаго дозволенія на то владѣльца.

11) Всѣ поселенцы, получившіе для застроенія мѣста и застроившіе ихъ домами, погребами, лавками, магазинами, повитками и скотскими загонами, пользуются ими *безъ всякаго платежа* владѣльцу — *пять лѣтъ сряду*, считая сей срокъ со дня отвода каждому мѣста и выдачи въ тоже время владѣльцемъ открытаго листа.

Эти кондиціи, какъ я замѣтилъ, появлялись нѣсколько разъ въ печати и сопровождались тѣми или другими замѣчаніями; авторъ замѣтки: «*О мѣстечковыхъ или усадеб-*

---

12) По истеченіи означеннаго пятилѣтняго льготнаго срока, поселенцы обязаны платить владѣльцу ежегодно: за мѣста подъ строеніями, стоящими лицомъ къ базарнымъ площадямъ — по 10 р., не въ лицѣ базарныхъ площадей—7 р., а на заднихъ улицахъ по 4 р. въ годъ.

13) Пожильцы, неимѣющіе въ м. Покровскомъ своихъ домовъ и не занимающіеся въ ономъ торговлею, платятъ владѣльцу по три руб. сер. въ годъ.

14) Лица, торговлею занимающіяся, но не имѣющія собственныхъ построекъ, въ м. Покровскомъ никакою льготою не пользуются, а платятъ владѣльцу за лавки и мѣста для торговли, ими занимаемыя, наравнѣ съ осѣдлыми жителями, какъ сказано выше въ 8 пунктѣ.

15) Въ погребахъ, устроенныхъ при домахъ, дозволяется продажа виноградныхъ винъ съ платежемъ владѣльцу при самомъ складѣ оныхъ отъ каждаго ведра вина иностраннаго по 60 к., а россійскаго произведенія по 30 к.; если же таковое вино будетъ привезено въ бутылкахъ, то также платится владѣльцу по разсчету бутылокъ на ведро.

16) Затѣмъ всѣ прочіе напитки какъ-то: горячее вино, фруктовыя водки, наливки, настойки, ромъ, аракъ, медъ, пиво и портеръ, всѣмъ вообще жителямъ м. Покровскаго воспрещается; если кто въ продажѣ или подвозѣ сихъ напитковъ будетъ пойманъ, платитъ въ вознагражденіе владѣльцу за сдѣланный такимъ образомъ подрывъ по 10 р. за каждое ведро подвезенныхъ напитковъ, а если оныхъ будетъ конфисковано менѣе ведра до одной чарки, то считается за ведро.

17) *Вѣсы и хлѣбныя мѣры* для торговой потребности остаются въ распоряженіи и пользованіи владѣльца, и никто изъ таковыхъ для общественной потребности имѣть не вправѣ; дозволяется только торгующимъ имѣть вѣсы и мѣры для собственной потребности въ своихъ заведеніяхъ, но за вѣрностью и правильностью употребленія ихъ наблюдаетъ владѣлецъ.

18) Право продажи съѣстныхъ, печеныхъ, вареныхъ и инымъ родомъ приготовленныхъ припасовъ не принадлежитъ къ свободной торговлѣ для жителей м. Покровскаго, но относится къ 8 пун сего акта.

19) Равно и право продажи для проѣзжающихъ въ раздробь сѣна, овса и ячменя оставляется за владѣльцемъ.

ныхъ чиншевикахъ [1])», предпославъ извлеченію изъ этой кондиціи нѣсколько словъ о чиншевомъ владѣніи, предлагаетъ затѣмъ гг. членамъ Юридическаго Общества на разрѣшеніе слѣдующіе вопросы:

---

20) Продажа говядины дозволяется съ платежемъ владѣльцу на слѣдующемъ основаніи: за быка или яловку по одному руб. сер.; за барана или овцу, также козу по 30 к. с.; а за теленка или ягненка за перваго по 40 к., а за послѣдняго по 10 коп.; за привозную говядину порубленными частями платится съ пуда по 10 к.; но привозъ говядины изъ постороннихъ мѣстъ и раздробительная продажа оной въ м. Покровскомъ, впослѣдствіи, по усмотрѣнію владѣльца, можетъ быть воспрещена, равно и предоставленіе права одному лицу, или опредѣленному числу лицу, бить рогатый скотъ для довольствія жителей м. Покровскаго говядиною, также зависитъ отъ усмотрѣнія владѣльца.

21) Буде кто пожелаетъ устроить въ м. Покровскомъ какія либо *фабрики* или другія сему подобныя заведенія, то долженъ предварительно условиться съ владѣльцемъ.

22) Каждому владѣльцу дома дозволяется имѣть для своей необходимости, собственно ему принадлежащаго скота, такое количество, какое условится съ владѣльцемъ.

23) Всѣ вообще жители м. Покровскаго обязаны сохранять приличную чистоту въ домахъ своихъ и возлѣ оныхъ и заботиться о своевременной чисткѣ трубъ, а когда будетъ устроенъ владѣльцемъ съ пособіемъ общества пожарный инструментъ—содержать оный въ исправности, собирая на сей предметъ сумму изъ штрафовъ, законами дозволенныхъ съ виновныхъ, во время пожара для пособія неимѣвшихся, которые, по общему согласію общества съ владѣльцемъ, могутъ быть опредѣлены по усмотрѣнію, въ нѣкоторыхъ случаяхъ—даже съ допустившихъ пожаръ.

24) Также всѣ жители вообще, и временно пребывающіе въ м. Покровскомъ, должны имѣть о званіи своемъ установленные письменные виды и безписьменновидныхъ людей отнюдь не передерживать; въ противномъ случаѣ всякій за себя будетъ отвѣчать по законамъ.

25) Казенныя повинности, какъ-то: квартирный постой и дачу подводъ должны безпрекословно отправлять всѣ безъ исключенія вольно живущіе въ м. Покровскомъ уравнительно съ крестьянами.

[1]) «Одесскій Листокъ» 1882 г. № 251.

1) Можно ли назвать подобное пользованіе — чиншевымъ владѣніемъ (на основаніи 6, 7 и 12 п. этого условія)?

2) Если это чиншевое владѣніе, то имѣлъ-ли право владѣлецъ выдавать, а Уѣздный Судъ утверждать подобныя условія, когда еще въ 1824 г. было издано постановленіе, въ которомъ наивысшій срокъ аренды недвижимаго имущества опредѣляется въ 12 лѣтъ (Св. Зак. ст. 1692)?

3) Если они не имѣли права, то какъ быть съ этими чиншевиками, платящими неизмѣнно, около 30 л., свой чиншъ?

4) Или можно признать ихъ чиншевиками, основываясь на слѣдующемъ рѣшеніи Прав. Сената отъ 19 Іюня 1857 г. № 570: «всѣ земли и вообще оброчныя статьи, принадлежащія въ собственность разнымъ вѣдомствамъ, но находящіяся въ пользованіи частныхъ лицъ на правахъ вѣчнаго чинша или кортомы, оставить въ пользованіи этихъ лицъ, на тѣхъ-же самыхъ основаніяхъ, какія присвоены имъ по первоначальнымъ документамъ»... или это рѣшеніе относится только къ западнымъ губерніямъ?

---

26) Если вольно живущій впадетъ въ уголовные поступки, какъ-то: разбой, воровство, мошенничество, ябедничество и сему подобные, то владѣлецъ, по собственному усмотрѣнію, *вправѣ удалить его изъ мѣстечка, какъ вреднаго и неужиточнаго* и запретить ему на всегда пребываніе въ ономъ; постройки-же, если таковыя будетъ имѣть, можетъ продать, или инымъ образомъ переуступить другому лицу *непринужденно.*

27) Если, съ умноженіемъ народонаселенія въ м. Покровскомъ представится необходимость въ назначеніи особаго постояннаго чиновника отъ правительства для надзора за судебно-полицейскимъ порядкомъ въ мѣстечкѣ, то въ издержкахъ, потребныхъ на содержаніе его, должно участвовать цѣлое общество вольно живущихъ въ м. Покровскомъ общею раскладкою.

28) Всѣ прочія выгоды и права, симъ актомъ жителямъ м. Покровскаго буквально не предоставленныя, какія въ настоящее время предвидѣть невозможно, а впослѣдствіи съ развитіемъ торговой промышленности могутъ открыться,—принадлежатъ исключительно одному владѣльцу м. Покровскаго. Въ чемъ и клянусь».

5) Если же это чиншевики, то они должны пользоваться всѣми правами чиншеваго владѣнія, въ особенности въ дѣлѣ торговли, основываясь на нижеслѣдующемъ рѣшеніи Гражд. Кас. Деп. (Пр. Вѣстн. 1877 г. № 141): «положеніемъ 1 Января 1863 г. и 9 Февраля 1865 г. о пошлинахъ за право торговли и др. промысловъ, прилож. къ ст. 464 уст. о пошл. т. V Св. Зак., продол. 1863 г. ст. 19, прод. 1868 г. ст. 18,] постановлено, что владѣльцы городовъ, мѣстечекъ и селеній не имѣютъ права облагать торговцевъ никакимъ сборомъ, собственно за право торговли».... «отсюда слѣдуетъ, что жители мѣстечекъ въ принадлежащихъ имъ на чиншевой землѣ строеніяхъ имѣютъ право производить торговлю на общемъ основаніи, не испрашивая на то дозволенія владѣльца мѣстечекъ»,—а между тѣмъ наши чиншевики платятъ за право торговли владѣльцу?

6) Наконецъ, можетъ ли чиншевое право, признаваемое въ западныхъ губерніяхъ русскими законами, въ силу его давности и обычности, можетъ-ли это исключительное право распространяться и на другія части государства?

Эти вопросы были предложены Юридическому Обществу еще въ 1882 году и теперь лишь приходится на нихъ дать отвѣтъ. Мы не будемъ останавливаться особенно долго на всѣхъ поставленныхъ авторомъ замѣтки вопросахъ, такъ какъ отвѣты на многіе изъ нихъ находятся въ предшествующихъ главахъ настоящаго сообщенія, но считаю нужнымъ лишь сказать, что кондиціи Новороссійскаго края отличаются и отъ того типа, который выработалъ Сенатъ въ теоріи чиншеваго права, а также что они ближе подходятъ къ тому типу, который дѣйствительно существовалъ въ Литвѣ и Польшѣ.

Здѣсь скорѣе можно видѣть (напримѣръ въ п.п. 7 и 26) слѣды Магдебургскаго права, чѣмъ въ теоріи, установленной Сенатомъ. Отвѣчая на вопросы автора замѣтки, мы считаемъ нужнымъ остановиться лишь на одномъ по-

слѣднемъ вопросѣ; причемъ насъ не можетъ не удивлять самое предложеніе такого вопроса. И въ самомъ дѣлѣ, въ силу какого права и въ силу какихъ соображеній возможно распространить мѣстный законъ или обычай на другую мѣстность. Если въ обыденной жизни это случается, мы это видимъ, то изъ этого не слѣдуетъ, чтобы онъ имѣлъ силу и значеніе акта, закономъ признаваемаго дѣйствительнымъ и терпимымъ. Нашъ законъ не знаетъ никакихъ чиншевиковъ въ Новороссійскомъ краѣ, онъ ихъ здѣсь не устанавливалъ. Заселеніе мѣстечекъ могло совершаться въ силу лишь закона 14 Ноября 1838 г., другихъ правилъ создаваемо на этотъ предметъ не было. И въ самомъ дѣлѣ, если-бы законодатель усмотрѣлъ что либо въ этомъ родѣ въ Новороссійскомъ краѣ, то ему ничего не стоило распространить и положеніе 1 Іюня 1839 г. и 21 Ноября 1844 г. также и на Новороссійскій край. Вѣдь изданы же были правила 14 Ноября 1838 г. совмѣстно для Новороссійскаго края и Бессарабіи. Нѣтъ, видно законодатель хорошо видѣлъ разницу между Бессарабіей и Новороссіей, и что допустилъ и узаконилъ для одной мѣстности, того не разрѣшилъ для другой. Вотъ почему и не можетъ быть и рѣчи, по нашему мнѣнію, о какихъ либо чиншевикахъ въ Новороссійскомъ краѣ. Кѣмъ бы и когда бы они ни учреждались, даже не смотря на то, что эти кондиціи свидѣтельствовались въ Уѣздныхъ Судахъ, они не имѣютъ легальной почвы. Въ этомъ случаѣ слѣдуетъ помнить правило, изложенное въ § 6 Высочайше утвержденнаго мнѣнія Государст. Совѣта 7 Января 1846 г.[1]), гдѣ было прямо заявлено, что если послѣ 25 Іюня 1840 г. будутъ судами мѣстными приняты акты къ сознанію *по недоразумѣнію*, то эти акты *не пріобрѣтаютъ* чрезъ сіе той силы, какую предоставляли имъ

---

[1]) Полн. Собр. Зак. 1846 г. № 19596.

прежде дѣйствовавшія мѣстныя узаконенія «Изъ сихъ актовъ недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами должны считаться *ничтожными*...».

Если законодатель для присоединеннаго края заявлялъ, что всякое засвидѣтельствованіе акта, соотвѣтствующаго обычаямъ и законамъ присоединеннаго края послѣ 1840 г., не могло этимъ актамъ дать силы, присвоенной имъ по прежнимъ узаконеніямъ, и что акты, недопускаемые вовсе нынѣ дѣйствующими общими законами, должны считаться ничтожными, то тѣмъ менѣе можно признать дѣйствительнымъ такой актъ для края, который никогда не присоединяли, а былъ постоянно русскою территоріею. Но помимо того, мы имѣли уже случай говорить, что акты о чиншевомъ владѣніи послѣ 1840 г., какъ противные общему закону о безсрочной арендѣ, должны быть признаны недѣйствительными для Западныхъ губерній, если же они таковыми должны быть тамъ, то тѣмъ болѣе они должны быть недѣйствительны въ Новороссійскомъ краѣ, гдѣ никакимъ закономъ они устанавливаемы никогда не были. Засвидѣтельствованіе же этихъ актовъ въ Уѣздныхъ Судахъ должно быть трактуемо какъ недоразумѣніе, которое никоимъ образомъ не можетъ акту придать силу и значеніе акта, законно совершеннаго.

Перехожу къ послѣднему вопросу, который собственно не долженъ былъ бы составлять область моего изслѣдованія, но приведенные факты и данныя невольно заставляютъ зайти и въ эту область, а именно: *что желательно сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями*? Необходимо-ли ихъ стереть съ лица земли, или же сохранить, какъ нѣчто полезное и желательное?

Этотъ вопросъ не столько юридическій, сколько экономическій и соціальный. Вотъ почему мы, не касаясь экономической стороны его и вообще не заходя въ глубь его, скажемъ здѣсь, что нашимъ законодательствомъ сдѣлано

уже, и какія мнѣнія существуетъ у насъ въ отношеніи вопроса объ урегулированіи чиншевыхъ правоотношеній.

VIII, Что сдѣлать съ чиншевыми правоотношеніями?

Ненормальность положенія чиншевиковъ какъ городскихъ, такъ и мѣстечковыхъ къ своимъ владѣльцамъ, постоянные споры и раздоры не могли не вызвать различнаго рода мѣропріятій. Въ 1878 г. Августа 14 послѣдовалъ Указъ Сената по 1 му Департаменту, съ приложеніемъ временныхъ правилъ судопроизводства по дѣламъ о чиншевомъ правѣ владѣнія или пользованія недвижимыми имуществами въ 9-ти Западныхъ губерніяхъ [1]), на основаніи котораго дѣла эти были изъяты ихъ подсудности мировой юстиціи. Затѣмъ 25 Мая 1882 г. изданы были особыя правила «О порядкѣ судопроизводства по дѣламъ о вѣчно-чиншевомъ правѣ владѣнія или пользованія недвижимыми имуществами въ Западныхъ губерніяхъ [2])», которыя составляютъ прил. V прим. къ ст. 1400 Уст. Гр. Суд. Императора Александра II-го. Этими правилами установленъ особый порядокъ объявленія резолюцій Суда и Палаты, а равно объ освобожденіи участвующихъ въ этихъ дѣлахъ лицъ отъ взноса залога, опредѣленнаго въ ст. 800 Уст. Гр. Суд.

Затѣмъ, мы видимъ, что правительство неоднократно составляетъ коммисіи для разрѣшенія вопроса объ устройствѣ быта чиншевиковъ. Въ 1868 г. была учреждена особая коммисія для составленія проэкта устройства владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ, а затѣмъ была образована коммисія для устройства быта сельскихъ чиншевиковъ, со-

---

[1]) Собр. Узак. и расп. 1878 г. № 648, стр. 1005.

[2]) Собр. Узак. за 1882 г. № 444.

ставленная, подъ предсѣдательствомъ бывшаго Товарища Министра Внутреннихъ Дѣлъ Готовцева, изъ 15 членовъ, преимущественно землевладѣльцевъ Сѣверо-Западнаго и Юго-Западнаго края, съ цѣлью разработки и изысканія способъ разрѣшенія этого вопроса. Эта коммисія уже окончила свои занятія. Она пришла къ убѣжденію обратить чиншевое право на землю въ право полной поземельной собственности, т. е. освободить чиншевика отъ лежащаго на немъ обязательства ежегодной уплаты *чинша*.

Такой способъ разрѣшенія чиншевыхъ правоотношеній высказывался уже не разъ въ нашей литературѣ.

Пихно[1]) заявляетъ, что выкупъ чиншевыхъ участковъ посредствомъ капитализаціи чиншевой ренты — составляетъ единственный выходъ, котораго можно ждать и надѣяться для разрѣшенія вопроса о чиншевомъ владѣніи.

Тоже же самое высказалъ г. *Малевскій*[2]). «Практическія затрудненія, возникающія по поводу неопредѣленности чиншевыхъ отношеній, могутъ быть устранены только законодательнымъ порядкомъ: или посредствомъ изданія закона о вѣчной арендѣ, или путемъ выкупа чиншевыхъ земель въ собственность чиншевиковъ. Первый изъ этихъ способовъ не искореняетъ совершенно зла; вѣчная рента, какъ особый видъ неполной собственности, чужда нашему законодательству и въ экономическомъ отношеніи представила бы такія же невыгоды, какъ и чиншевое владѣніе. Никакой билль, въ родѣ Ирландскаго, не рѣшитъ удовлетворительно вопроса. Выкупъ становится неизбѣжнымъ. Выкупная же операція можетъ совершиться только при матеріальномъ содѣйствіи правительства, такъ какъ чиншевики вообще люди крайне бѣдные и для своекошнаго выкупа у нихъ не найдется средствъ».

---

[1]) Журн. Гражд. и Уголов. Права за 1877 г. книга V, стр. 180.

[2]) Журн. Гражд. и Угол. Права 1882 г. книга II, стр. 6.

Съ этимъ воззрѣніемъ, что выкупъ есть единственная форма урегулированія правоотношеній чиншевиковъ, мы не можемъ согласиться.

Вопросъ о значеніи безсрочной аренды есть далеко вопросъ спорный, и не всѣ еще законодательства вполнѣ отказались отъ этой формы найма, хотя новыя законодательства и предписываютъ заключеніе найма на опредѣленное время, но мы видимъ, что нѣкоторыя изъ нихъ знаютъ и безсрочный наемъ [1]).

Вопросъ о преимуществѣ долгосрочныхъ наймовъ былъ поднятъ еще во время составленія Кодекса Наполеона, и по поводу его высказались весьма обстоятельныя сужденія. Со стороны сельско-хозяйственныхъ обществъ и съѣздовъ были сдѣланы предложенія о внесеніи въ Code civil предписанія объ обязательной отдачѣ въ наемъ на долгіе сроки.

Въ пользу долгосрочныхъ наймовъ указывали на то, что только при нихъ возможны капитальныя затраты на дренажъ, искусственное орошеніе, учрежденіе различныхъ сельско-хозяйственныхъ производствъ и проч., тѣмъ болѣе, что капиталъ, затраченный на улучшеніе земли, при арендѣ можетъ приносить бо́льшій доходъ, *нежели когда бы онъ былъ затраченъ на пріобрѣтеніе собственности.* Кромѣ того, у всѣхъ на виду были большіе успѣхи, которые *сдѣлало* сельское хозяйство въ Шотландіи и Англіи, что приписывали введенію въ этихъ странахъ долгосрочныхъ наймовъ. Вслѣдствіе этихъ соображеній долгосрочные наймы были поощрены во Франціи закономъ 30 Мая 1835 г., которымъ разрѣшена отдача имуществъ общинныхъ и различныхъ общественныхъ и благотворительныхъ учрежденій на 18 л. безъ соблюденія особыхъ формальностей, но

---

[1]) См. *Карышевъ* «Вѣчно-наслѣдственный наемъ земель» С. П. Б. 1885 г.

съ тѣми же условіями, какъ при наймѣ государственныхъ земель. Расположеніе къ наймамъ до этого срока включительно видно и въ законѣ 23 Марта 1855 г. Но, высказываясь въ пользу такого срока, какъ нормальнаго, Французское законодательство не признало его за maximum срока наймовъ между частными лицами. Code civil, какъ мы видѣли, ничего даже не говоритъ о такомъ maximum'ѣ но послѣдній былъ опредѣленъ закономъ 18/29 Декабря 1859 г. въ 09 лѣтъ. Этотъ законъ имѣлъ въ виду облегчить распознаніе найма и собственности и вытекающихъ изъ нихъ правъ и обязанностей, но, при такомъ долгомъ срокѣ, эта цѣль, какъ кажется, не всегда можетъ быть достигнута съ успѣхомъ. Поэтому большинство законодательствъ не дѣлаетъ и такого ограниченія, а предоставляетъ опредѣленіе времени найма единственно соглашенію сторонъ. Съ этой стороны мы не отрицаемъ того факта, что вѣчно-арендные договоры суть институты болѣе отживающіе, они не соотвѣтствуютъ уже большей части условіямъ жизни, а потому новое законодательство и стремится обратить ихъ въ собственность путемъ выкупа, о чемъ мы уже и говорили выше, приводя слова г. Умова [1]). Но, тѣмъ не менѣе, нельзя не заявить, что институтъ вѣчнаго найма, безсрочной аренды можетъ быть оченъ полезенъ у насъ, гдѣ преобладаетъ еще крупное землевладѣніе.

Вотъ почему мы не можемъ не обратить особеннаго вниманія на тѣ разсужденія, которыя были сдѣланы въ Италіи, при обсужденіи вопроса объ эмфитевзисѣ. «Эти разсужденія, говоритъ г. *Зарудный* [2]), и представленыя противъ этого договора возраженія, имѣютъ для насъ большое значеніе потому, что состояніе *поземельной собственности* въ

---

[1]) *Умовъ* «Договоръ найма имуществъ».

[2]) Итальянское Уложеніе ч. II стр. 115.

нѣкоторыхъ мѣстностяхъ Италіи, не смотря на разность климатовъ, имѣетъ много общаго съ состояніемъ поземельной собственности во многихъ губерніяхъ Россіи».

Приведенныя г. Заруднымъ пренія ясно доказываютъ пользу эмфитевзиса, что и выражено было въ докладѣ Министра Юстиціи *Вака*, который поэтому поводу изложилъ: «Воспрещеніе эмфитеозиса было бы нарушеніемъ свободы совершенія договоровъ, не противорѣчащихъ общественнымъ интересамъ. Съ этой точки зрѣнія эмфитеозисъ болѣе всѣхъ договоровъ способствуетъ развитію земледѣлія. Эмфитеозисъ отвергнутъ Французскимъ кодексомъ единственно вслѣдствіе преувеличеннаго опасенія всего, что напоминала феодальныя права. Не смотря на это, практика и тамъ нерѣдко допускаетъ существованіе этого договора: поэтому необходимо удержать этотъ договоръ, устранивъ изъ него все то, что истекаетъ изъ отжившихъ условій феодальнаго права. Съ этой цѣлью итальянское уложеніе установило выкупъ какъ временнаго, такъ и вѣчнаго эмфитеутичнаго права на землю [1])».

Не тотъ ли страхъ и у нашихъ юристовъ, возражавшихъ противъ вѣчно-чиншеваго права, доходящій даже до того, что они не желаютъ видѣть и того, что у насъ въ законѣ существуетъ, какъ это дѣлаетъ г. Малевскій, отрицая безсрочное (вѣчное) пользованіе.

«Хотя договоръ эмфитевзиса и не введенъ у насъ въ систему правилъ о договорахъ, вошедшихъ въ русскіе гражданскіе законы, говоритъ Зарудный [2]), но онъ существовалъ у насъ искони подъ видомъ *безсрочнаго пользованія* государственныхъ крестьянъ казенною землею и отдачи оброчныхъ статей въ долгосрочное, безсрочное или безпереоброчное содержаніе».

---

[1]) *Зарудный* стр. 117—118.

[2]) Тамъ-же, стр. 115.

Приведя затѣмъ содержаніе 560 ст. 1 ч. X т. [1]), Зарудный говоритъ: «слова эти составляютъ только указаніе на существованіе у насъ эмфитеутичнаго договора, который получилъ нѣкоторое развитіе въ уставахъ городскаго и сельскаго хозяйства (3 п. ст. 42 и 2—5 п. ст. 108 т. XII ч. II) и о казенныхъ оброчныхъ статьяхъ (ст. 75—78 т. VIII ч. 1) и въ крестьянскихъ положеніяхъ 1861 г. (Выс. утв. 19 Февраля 1861 г. мнѣніе Государст. Совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ аренду ст. 3—7)».

Въ другомъ мѣстѣ *Зарудный* [2]), говоря объ эмфитеозисѣ или договорѣ долгосрочной аренды, говоритъ: «По нашимъ законамъ долгосрочное и безсрочное пользованіе не отнесено къ договорамъ и не вошло въ гражданскіе законы потому, можетъ быть, что оно разсматривалось въ видѣ административной мѣры объ отдачѣ казенныхъ земель въ оброчное содержаніе частнымъ лицамъ. Собственно какъ договоръ между частными лицами оно установлено у насъ въ первый разъ Высочайше утвержденнымъ 19 Февраля 1861 г. мнѣніемъ Государственнаго Совѣта объ отдачѣ помѣщичьихъ земель въ арендное содержаніе на срокъ до 36 лѣтъ. Почему на это мнѣніе и сдѣлана ссылка во 2-мъ примѣчаніи къ 1691 статьѣ т. X ч. 1. Зак. Гр. по продолженію 1863 года. Законы наши, установивъ 36 лѣтній срокъ такой аренды, этимъ самымъ не допускаютъ безсрочнаго эмфитеозиса, а потому не допускаетъ и выкупа эмфитеутичнаго права. Надобно замѣтить, что договоръ этотъ, подъ именемъ вѣчнаго чинша, существуетъ въ тѣхъ губерніяхъ, гдѣ прежде дѣйствовалъ Литовскій Статутъ, и даетъ, именно вслѣдствіе отсутствія права выкупа, поводъ къ запутаннымъ тяжбамъ. Необходимость у

---

[1]) Тамъ-же, стр. 115.

[2]) Тамъ-же, стр. 118.

насъ этого договора доказывается словами закона, дозволяющаго отдачу въ безсрочное пользованіе во 1-хъ, земель совершенно безплодныхъ, каковы: моховыя болота, сыпучіе пески и т. п., на обработаніе и удобреніе коихъ потребно много времени и значительныя издержки, во 2-хъ, земель въ губерніяхъ и областяхъ Сибирскихъ, которыя изобилуютъ угодьями (уст. о гор. и сельск. хозяйст. т. XII ч. II ст. 108 пун. 3).

Мы замѣтили, что большинство высказываетъ мнѣніе, объ уничтоженіи чиншевыхъ отношеній путемъ выкупа, но едвали это основательно. Въ близкой аналогіи съ чиншевиками находились вольные люди. Въ отношеніи ихъ уже изданъ законъ о выкупѣ, но что же оказалось? Всѣ пришли къ убѣжденію, что «такъ какъ экономическое положеніе вольныхъ людей крайне затруднительно, то слѣдуетъ опасаться, что большинство изъ нихъ просто будетъ лишено возможности воспользоваться своимъ правомъ, т. е. право выкупа участковъ; это же самое должно произойти и въ отношеніи чиншевиковъ. Забытые при крестьянской реформѣ, когда выкупъ могъ быть произведенъ по одной цѣнѣ, теперь же при увеличеніи цѣнности земли онъ будетъ уже другого размѣра. Размѣръ платы чинша во многихъ мѣстахъ Западныхъ губерній до того теперь низокъ, что не только не выражаетъ того дохода, который можно извлекать, но даже не покрываетъ тѣхъ повинностей, которыя собственникъ долженъ платить въ казну. Изъ дѣлъ судебныхъ видно: что чиншъ платится въ размѣрѣ 6 руб., тогда какъ помѣщикъ платитъ налога за ту землю казнѣ 11 руб. При такомъ существующемъ соотношеніи цѣны чинша къ доходности при выкупѣ имѣнія выйдетъ тягость для чиншевиковъ облагать ихъ большимъ платежемъ выкупа, чѣмъ чиншевая плата, и мало кто будетъ въ состояніи пойдти на выкупъ.

«Но тѣмъ не менѣе, какъ заявляетъ г. *Абрамовъ* [1]) разрѣшеніе вопроса о вольныхъ людяхъ является прецедентомъ рѣшенія общаго вопроса о чиншевикахъ. Вслѣдствіе этого онъ находитъ нужнымъ войти въ разсмотрѣніе вопроса о томъ, что выгоднѣе и справедливѣе — уничтоженіе ли чиншевой формы владѣнія землей или закрѣпленіе ея законодательнымъ путемъ.

«Когда заходитъ рѣчь о чиншевикахъ, говоритъ г. Абрамовъ, то и люди, признающіе права чиншевиковъ, и стремящіеся отвергнуть эти права, одинаково стоятъ за уничтоженіе чиншевыхъ отношеній. Разница состоитъ только въ только въ томъ, что первые желаютъ, чтобы чиншевики были вознаграждены за лишеніе своихъ правъ тѣмъ или другимъ способомъ, а вторые отвергаютъ всякую мысль о вознагражденіи. Но ни у кого не возникаетъ и вопроса о томъ, чѣмъ именно обусловливается необходимость уничтоженія чиншеваго права? Что въ немъ ужаснаго, что потребность въ его уничтоженіи является аксіомою, не требующею никакихъ доказательсчвъ?

«Правда, въ послѣдніе 30—40 лѣтъ представители чиншеваго права не получали ничего отъ обладанія своимъ правомъ, кромѣ горя. Но происходило это не вслѣдствіе какихъ либо особенно злостныхъ свойствъ самаго чиншеваго права, а, какъ мы видѣли, именно въ силу отсутствія признанія этого права закономъ и открывающейся отсюда возможности злоупотребленій. Разъ законъ гарантируетъ существованіе чиншеваго права и возстановитъ его въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ оно нарушено, бѣдствія чиншевиковъ исчезнутъ.

«Разсматривая вопросъ съ точки зрѣнія общегосударственной пользы, мы не знаемъ, почему институтъ чиншеваго права могъ бы не заслуживать законодательнаго

---

[1]) *Абрамовъ*. Отечеств. Записки, стр. 17.

признанія. У насъ есть громадная масса неудобныхъ земель, принадлежащимъ частнымъ собственникамъ и казнѣ, разработывать которыя считается убыточнымъ. Арендовать подобныя земли тоже не находится охотниковъ. И вотъ огромныя пространства лежатъ пустыми и пропадаютъ даромъ, служа нерѣдко источникомъ важнѣйшихъ общественныхъ бѣдствій (наприм., болота, съ ихъ зловонными испареніями). Между тѣмъ на чиншевомъ правѣ, т. е. при раздѣленіи права собственности между землевладѣльцемъ и съемщикомъ, такія, теперь никуда негодныя, земли были бы вѣроятно разобраны и разработаны. Примѣромъ въ этомъ случаѣ можетъ служить Волынская губернія, гдѣ послѣ 1861 г. громадное количество болотъ было разобрано на чиншевомъ правѣ и превращено въ богатѣйшія нивы и луга. Здѣсь образовалась даже особая поговорка, которую употребляютъ относительно никуда негодныхъ земель: «это такая земля, что хорошо отдать ее подъ нѣмцевъ», такъ какъ нѣмцы селились на чиншевомъ правѣ. Къ сожалѣнію, какъ мы видѣли выше, эти новые чиншевики были выгнаны съ занятыхъ ими земель послѣ того, какъ они сдѣлали ихъ обработанными. Понятное дѣло, что такой фактъ можетъ отбить надолго охоту брать невоздѣланныя земли, безъ обезпеченія права постояннаго пользованія ими.

«Наконецъ, институтъ чиншеваго владѣнія можетъ имѣть еще болѣе широкое значеніе; онъ можетъ явиться наиболѣе спокойнымъ средствомъ для рѣшенія нѣкоторыхъ частностей великаго соціальнаго вопроса. Переходъ частныхъ земель въ чиншевыя можетъ служить ступенью для превращенія безземельныхъ пролетаріевъ, которыхъ у насъ теперь уже очень и очень много, въ собственниковъ-земледѣльцевъ. Государственные дѣятели даже такой страны крупнаго землевладѣнія, какъ Англія, сознали важное значеніе раздѣленія права собственности между разными ли-

цами и его важную будущую роль, что доказали цѣлымъ рядомъ мѣръ, примѣненныхъ пока въ Ирландіи, въ томъ числѣ, между прочимъ, и распространеніемъ ульстерскаго обычая на всю Ирландію».

«Намъ кажется[1]), что вопросъ о прекращеніи существующей нынѣ зависимости владѣльческихъ городовъ и мѣстечекъ отъ частныхъ лицъ долженъ быть рѣшенъ законодательнымъ порядкомъ. И сдѣлать это вовсе не такъ трудно.

«Общій вопросъ о прекращеніи ненормальныхъ отношеній владѣльческихъ поселеній къ владѣльцамъ распадается на два болѣе частныхъ вопроса: на вопросъ о нормированіи поземельныхъ отношеній населенія къ владѣльцамъ и вопросъ о разнаго рода сбора, собираемыхъ владѣльцами въ свою пользу.

«Въ поземельномъ отношенія городскіе и мѣстечковые чиншевики ничѣмъ не отличаются отъ сельскихъ чиншевиковъ, и къ нимъ должно быть примѣнено общее рѣшеніе чиншеваго вопроса. Выкупу здѣсь можетъ подлежать не земля, на которую чиншевики уже пріобрѣли право собственности, хотя и ограниченное, а лишь самый платимый чиншъ. При этомъ, въ виду того, что во владѣльческихъ городахъ и мѣстечкахъ были слишкомъ часты случаи произвольнаго увеличенія чиншей, необходимо, прежде опредѣленія цифры выкупа, очистить чиншевые платежи отъ излишнихъ наростовъ и свести ихъ къ первоначальной нормѣ. Если же будетъ признано возможнымъ закрѣпить законодательнымъ порядкомъ существованіе чиншеваго владѣнія и гарантировать его отъ злоупотребленій и нарушеній—*что было бы самымъ раціональнымъ рѣшеніемъ чиншеваго вопроса—не можетъ быть никакихъ препятствій* примѣнить это рѣшеніе вопроса и къ городскому и мѣстечковому чиншевому владѣнію.

«Что же касается разнообразныхъ сборовъ, взимаемыхъ съ населенія владѣльцами и имѣющими характеръ

---

[1]) Абрамовъ, тамъ же стр. 25.

и всѣ признаки *налоговъ*, то они должны быть безусловно уничтожены и притомъ безъ всякаго вознагражденія владѣльцамъ. Такъ именно этотъ вопросъ рѣшенъ въ предѣлахъ Царства Польскаго и такое рѣшеніе его является самымъ справедливымъ. Въ самомъ дѣлѣ, право взимать налоги составляетъ прерогативу государственной власти. Если въ бывшей Польшѣ, при слабости государственной власти, эту прерогативу захватывали въ свою пользу частныя лица, то изъ этого еще не слѣдуетъ, чтобы подобный же порядокъ вещей долженъ сохраняться и съ переходомъ Западнаго края подъ власть русскаго правительства. Русская власть несетъ въ Западномъ краѣ всѣ обязанности государственной власти—должны же ей принадлежать и всѣ ея права. Передача прерогативъ власти въ частныя руки совершенно противна всему строю нашей жизни. Къ тому же, право владѣльцевъ собирать налоги съ населенія городовъ и мѣстечекъ сохраняется не въ силу передачи имъ этого права государственною властью, такъ какъ обитатель владѣльческихъ поселеній, рядомъ съ налогами въ пользу владѣльцевъ, платитъ и общіе государственные налоги. Уничтоженіе сборовъ въ пользу владѣльцевъ будетъ, поэтому, только возстановленіемъ нарушенной справедливости, и владѣльцы должны довольствоваться тѣмъ, что они много лѣтъ получали громадные доходы совершенно неправильно».

Подобное разрѣшеніе вопроса объ устройствѣ чиншевиковъ вполнѣ, по нашему, возможно, оно устранило бы ту массу вопросовъ и недоразумѣній, на которые невольно натолкнутся при разрѣшеніи его въ противоположномъ смыслѣ.

И въ самомъ дѣлѣ, кто будетъ имѣть права на выкупъ? Уже и теперь, по поводу этого вопроса, существуютъ различныя мнѣнія: одни говорятъ, что всѣ чиншевики должны быть пущены на выкупъ [1]), но другіе держатся

[1]) См. «Объ устройствѣ быта сельскихъ чиншевиковъ» стр. 10 и сл.

того мнѣнія, что право на выкупъ должны имѣть всѣ чиншевики до 1840 г., будутъ ли ихъ права основаны на актахъ, или безъ актовъ, равно должны имѣть право на выкупъ и такіе, которые поселились на чиншевомъ правѣ послѣ 1840 г. на основаніи актовъ.

Но мы видѣли, что можно и иначе относиться къ чиншевикамъ, можно и должно считать чиншевиками лишь тѣхъ, которыхъ права основаны на актахъ, заключенныхъ до 1840 г., а всѣ остальные—это не чиншевики, въ томъ смыслѣ, какъ они были въ Западныхъ губерніяхъ. Что же, спрашивается, будетъ тогда дѣлать почти 95% такъ называемыхъ чиншевиковъ? Неужели признать остальную массу 95% вполнѣ безправной только потому, что о ней умалчиваетъ положительное законодательство [1]? Да они должны будутъ остаться безъ ничего, будучи на почвѣ закона, такъ какъ ихъ права законъ не признаетъ. А что изъ этого можетъ выйти? Не лучше ли ужь узаконить этотъ институтъ. Это тѣмъ болѣе будетъ легко для насъ сдѣлать, такъ какъ для урегулированія этихъ правоотношеній намъ не зачѣмъ идти куда либо въ сторону справляться съ какими либо иностранными законодательствами, а достаточно взять Сводъ Остзейскихъ Узаконеній и приложеніе къ примѣч. 1 ст. 219 т. IX Св. Зак. о сост.

Въ Остзейскихъ законахъ мы находимъ рядъ такихъ постановленій, которыя весьма близко подходятъ къ чиншевымъ правоотношеніямъ. Это сближеніе весьма удачно сдѣлалъ г. Линевичъ въ ст. «О чиншевомъ правѣ» [2]), причемъ онъ даже указываетъ, что въ этихъ законахъ Остзейскаго края нужно искать уясненія смысла чиншеваго правоотношенія. При установленіи этихъ правилъ, какъ мы сказали, можетъ послужить и Положеніе, составляющее приложеніе къ примѣч. 1 ст. 219 т. IX.

---

[1]) Смотри тамъ-же стр. 13.
[2]) Суедбный Вѣстникъ, 1876 г., № 109.

Изданіемъ правилъ, гдѣ ясно и точно было бы опредѣлено чиншевое правоотношеніе, наше законодательство удовлетворило бы одной изъ существенныхъ потребностей жизни и предупредило бы наростающій и безъ того уже существующій у насъ безземельный пролетаріатъ.

Наличность же большихъ земельныхъ пространствъ, требующихъ заселенія, не требуетъ доказательствъ. Покровительство нашимъ правительствомъ колонизаціи, переселенія по его иниціативѣ служатъ наилучшимъ доказательствомъ, насколько чиншевое владѣніе могло бы принести пользу нашему отечеству.

Подводя итоги сказанному, я прихожу къ слѣдующимъ положеніямъ:

I. *Попытки охарактеризовать теорію Сената о чиншевомъ правѣ оказываются тщетными, такъ какъ теорія эта не подходитъ ни подъ одинъ изъ типовъ юридическихъ правоотношеній, извѣстныхъ юриспруденціи.*

II. *Теорія чиншевыхъ правоотношеній, выставленная Кассаціоннымъ Сенатомъ, далеко не представляетъ собою чего либо вполнѣ доказаннаго и правильнаго.*

III. *Исторія возникновенія чиншевыхъ правоотношеній въ Юго-западномъ краѣ показываетъ, что владѣніе чиншевикомъ землею было владѣніемъ изъ милости, а потому, въ силу уже этого одного обстоятельства, это владѣніе не могло быть вѣчнымъ и не имѣло характера вещнаго права.*

IV. *Обязательственныя отношенія, легшія въ основу чиншевыхъ правоотношеній, порождали лишь иски личнаго, а не вещнаго свойства. Вотъ причина, почему устраняемый отъ пользованія землею чиншевикъ не имѣлъ права требовать присужденія ему участка земли, а лишь вознагражденія за понесенные убытки.*

V. *Указъ 25 Іюня 1840 года имѣлъ въ виду распространить на присоединяемый край (западныя губерніи) общіе законы Россійской Имперіи, а потому ему и нельзя придавать*

значенія закона, имѣвшаго цѣлью сохранить въ присоединенномъ краѣ законовъ и обычаевъ, дѣйствовавшихъ въ краѣ до присоединенія.

VI. *Въ силу 4 п. Указа 25 Іюня 1840 года лишь тѣ чиншевыя правоотношенія должны быть признаваемы легальными, которыя основаны на актахъ и документахъ.*

VII. *Словесные договоры о чиншевомъ владѣніи, хотя и существовали въ присоединенномъ краѣ въ силу обычаевъ, но не имѣли судебной защиты, а потому эти договоры не должны пользоваться защитою и послѣ присоединенія края.*

VIII. *Доказательствомъ существованія чиншевыхъ правоотношеній могутъ быть лишь письменные акты, а потому свидѣтельскія показанія и дознанія чрезъ окольныхъ людей не должны въ этихъ дѣлахъ играть первенствующей роли.*

IX. *Чиншевыя правоотношенія не могутъ быть по нашему законодательству устанавливаемы путемъ давностнаго владѣнія, но утрата чиншеваго пользованія для чиншевика вполнѣ возможна, и судебная практика представляетъ рядъ тому примѣровъ.*

X. *Теорія Кассаціоннаго Департамента Сената о неизмѣняемости чинша, а равно о невозможности удаленія чиншевика вслѣдствіе неплатежа чинша противорѣчитъ историческимъ даннымъ, судебной практикѣ, а также и нашему законодательству.*

XI. *Измѣненіе чинша происходило, или по личному усмотрѣнію собственника земли, или при наличности извѣстныхъ обстоятельствъ, дававшихъ право на его увеличеніе.*

XII. *Неуплата своевременно чинша давала право собственнику удалить чиншевика отъ пользованія землею.*

XIII. *Положеніе Сената о возможности перемѣны чиншеваго участка, этого главнаго условія договора (предмета), служитъ доказательствомъ несостоятельности теоріи о вещномъ характерѣ чиншевыхъ правоотношеній и служитъ пре-*

красной характеристикой этихъ правоотношеній, какъ личнаго договора.

XIV. *Примѣненіе Сенатомъ къ правоотношеніямъ чиншевымъ законовъ позднѣйшихъ, въ отношеніи права ихъ пользоваться выгодами изъ занимаемаго ими участка, наилучшимъ образомъ доказываетъ несостоятельность теоріи Сената о сохраненіи чиншевыхъ правоотношеній въ ихъ первобытномъ состояніи, ибо если допустить примѣненіе новыхъ законовъ въ этомъ отношеніи, то нельзя ихъ не примѣнять и въ отношеніе другихъ чиншевыхъ правоотношеній, чего однако Сенатъ не дѣлаетъ.*

XV. *Вопросъ, можетъ ли быть учреждаемо чиншевое владѣніе въ селахъ и деревняхъ, до крайности не выясненъ, а потому и представляется спорнымъ въ судебной практикѣ.*

XVI. *Чиншевыя правоотношенія, возникшія послѣ 1840 года, не имѣютъ никакой законной силы юридическаго правоотношенія и вполнѣ противорѣчатъ законамъ Имперіи.*

XVII. *Чиншевыя правоотношенія, существующія въ Новороссійскомъ краѣ, есть фактическое состояніе, не имѣющее ровно никакого основанія ни историческаго, ни юридическаго, т. е. это правоотношеніе въ Новороссійскомъ краѣ не было вызвано тѣми историческими событіями, которыя были въ Юго-западномъ краѣ, а заимствованы исключительно въ интересахъ хозяйственнаго благосостоянія.*

XVIII. *Фактическая живучесть чиншевыхъ правоотношеній и условія экономическаго строя нашей страны должны привести къ несомнѣнному убѣжденію о сохраненіи чиншевыхъ правоотношеній, причемъ эти отношенія должны быть нормированы нашимъ законодательствомъ.*

XIX. *Господствующее мнѣніе о необходимости изъ чиншевиковъ образовать поземельныхъ собственниковъ при проведеніи его въ жизнь явится бременемъ обоюднымъ какъ для*

землевладѣльцевъ, такъ и чиншевиковъ, которое положительно не искупитъ тѣхъ неудобствъ, которыя имѣютъ въ виду уничтожить этой мѣрой.

XX. *Дальнѣйшее отсутствіе узаконеній въ нашемъ правѣ для разрѣшенія чиншевыхъ правоотношеній одинаково неблагопріятно отражается какъ на интересахъ чиншевиковъ, такъ и владѣльцевъ.*

51448